



## **Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi.**

**Indirizzi per gli Uffici.**

## Sommario

<b>1. PREMESSE</b>	<b>5</b>
<b>2. DEFINIZIONI E RIFERIMENTI</b>	<b>7</b>
<b>3. ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA E TITOLI ABILITATIVI</b>	<b>9</b>
3.1. AEL	9
3.2. CIL	9
3.3. CILA	10
3.4. SCIA	10
3.5. Permesso di Costruire (PdC)	10
3.6. SCIA ALTERNATIVA AL PdC	11
<b>4. DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE EDILIZIE E MDU</b>	<b>12</b>
4.1. Manutenzione Ordinaria (MO) – lettera a)	12
4.2. Manutenzione Straordinaria (MS) – lettera b)	12
4.3. Restauro e Risanamento Conservativo (RC) – lettera c)	12
4.4. Ristrutturazione Edilizia (RE) – lettera d)	13
4.5. Nuova Costruzione (NC) – lettera e)	14
4.6. Ristrutturazione Urbanistica (RU) – lettera f)	14
4.7. Mutamenti di destinazione d'uso (MdU) – art. 23 ter D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	14
<b>5. INTERVENTI E PROCEDURE</b>	<b>15</b>
5.1. Generalità	15
5.2. Attività Edilizia Libera	15
5.2.1 Senza obbligo di comunicazione (AEL)	15
5.2.2 Con obbligo di Comunicazione avvio Lavori - CIL	21
5.3. Interventi subordinati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata	22
5.3.1 Interventi di Manutenzione Straordinaria (MS) semplice che non comportino interessamento delle parti strutturali dell'edificio (cfrt. Regolamento Regione Lazio n. 26/2020) e che non comportino modifiche dei prospetti	22

<b>5.3.2 Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) semplice che non comportino interessamento delle parti strutturali dell'edificio (cfrt. Regolamento Regione Lazio n. 26/2020).</b>	23
<b>5.3.3</b> Sono, inoltre, in riferimento alla <b>modulistica unificata</b> , subordinati a CILA anche:	24
<b>5.3.4 Sono interventi assoggettati a CILA per la Clausola residuale ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del DPR 380/01:</b>	25
<b>5.4. Interventi subordinati a Segnalazione Certificata Inizio Attività art. 22</b>	26
<b>5.4.1 Interventi di Manutenzione Straordinaria (MS)</b> di cui all'art. 22 comma 1 <b>lettera a)</b> , che comportino anche interventi sulle <b>parti strutturali</b> dell'edificio (cfrt. Regolamento Regione Lazio n. 26/2020) o i <b>prospetti</b> . A titolo esemplificativo e non esaustivo si elenca di seguito:	26
<b>5.4.2 Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RC)</b> di cui all'art. 22 comma 1 <b>lettera b)</b> , che comportino interventi sulle <b>parti strutturali</b> dell'edificio (cfrt. Regolamento Regione Lazio n. 26/2020). A titolo esemplificativo e non esaustivo si elenca di seguito:	26
<b>5.4.3 Interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) leggera</b> di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) in assenza di demolizione e ricostruzione:	27
<b>5.4.4 Interventi di Ristrutturazione Edilizia leggera</b> che comportino la <b>demolizione e ricostruzione</b> , totale o parziale, e il Ripristino di edifici crollati o demoliti, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001:	29
<b>5.4.5</b> Sono, inoltre, subordinati a SCIA ordinaria (come da <b>modulistica unificata</b> 2025) anche:	30
<b>5.5. Interventi subordinati a Permesso di Costruire</b>	31
<b>5.5.1 Interventi di Ristrutturazione Edilizia pesante</b> di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, <b>in assenza di demolizione e ricostruzione</b> :	31
<b>5.5.2 Interventi di Ristrutturazione Edilizia pesante</b> che comportino la <b>demolizione e ricostruzione</b> (DR), totale o parziale, e il <b>Ripristino</b> (Rip) di <b>edifici crollati o demoliti</b> , ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) e dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001	32
<b>5.5.3 Interventi di Nuova Costruzione (NC)</b> di cui all'art. 3, comma 1, lettere e), e <b>all'art. 10</b> , comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001:	32
<b>5.5.4 Interventi individuati dalla legislazione regionale</b> subordinati al Permesso di Costruire:	34
<b>5.5.5 Altri interventi previsti in PdC riportati in modulistica unificata:</b>	34
<b>5.5.6 Altri interventi previsti in PdC</b> , ai sensi dell'art. 23 bis comma 4 del DPR 380/2001:	34

<b>5.6.</b>	<b>Interventi subordinati a Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al</b>	
	<b>Permesso di Costruire art. 23 (SCIA Alternativa a PdC-SUET).....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO art. 23-ter DPR 380/01 (MdU) .....</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>DEPOSITO DELLA PROCEDURA E COMPETENZA.....</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>APPENDICE .....</b>	<b>38</b>

**Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi.****Indirizzi per gli Uffici.****1. PREMESSE****Premesso che**

la disciplina vigente 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 di edilizia (di seguito "T.U.E."), entrato in vigore il 30 giugno 2003;

il T.U.E., successivamente alla sua entrata in vigore, ha subito molteplici modifiche, finalizzate all'aggiornamento del quadro delle procedure abilitative;

al fine di fornire chiari e uniformi indirizzi procedurali a tutte le strutture tecniche di Roma Capitale e a quelle degli ambiti professionali, in data 09 marzo 2012 con prot. n. QI/19137, il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica ha emanato il documento "*Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi. La disciplina dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011*";

con l'entrata in vigore del [d.lgs 222/2016](#), e l'allegata Tabella A Sezione I-Edilizia la "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi" e il successivo "Glossario Edilizia Libera" pubblicato il 07/04/2018 sulla Gazzetta Ufficiale n. 81, la circolare esplicativa QI/19137 del 09/03/2012 ha perso la sua efficacia diventando di fatto superata dalla normativa sopraggiunta;

a seguito dell'entrata in vigore del [D.L. 29 maggio 2024 n. 69](#) e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105, il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 ha subito ulteriori e rilevanti variazioni e la Direzione Edilizia Privata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con la [Circolare prot. n. QI/205723 del 21/10/2024](#) ha voluto fornire un documento di orientamento per gli uffici dell'Amministrazione recante *Prime indicazioni* di massima circa l'interpretazione e l'applicazione del Decreto Salva Casa;

**Considerato che**

all'art. 5 co. 3 del "[Regolamento del Decentramento Amministrativo](#)" di Roma Capitale è stabilito che "*al fine di garantire il pieno esercizio da parte delle Circoscrizioni (oggi Municipi) delle competenze loro attribuite, i Dipartimenti del Comune svolgono azione di supporto e consulenza nei riguardi delle Circoscrizioni anche attraverso la creazione di appositi uffici*";

all'art. 16 del "Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale e Nuovo Assetto della Macrostruttura Capitolina" è stabilito che alle Strutture di Linea di livello centrale "*competete inoltre, per la rispettiva area funzionale, il supporto alle attività dei Municipi, l'indirizzo e la vigilanza sulle funzioni dei gestori dei servizi pubblici*";

### **Per quanto sopra premesso e considerato**

emerge la necessità di aggiornare il documento di indirizzo *“Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi. La disciplina dell’attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011”* prot. QI/2012/19137, pertanto si riporta di seguito il nuovo documento di riferimento in materia di disciplina edilizia.

## 2. DEFINIZIONI E RIFERIMENTI

- a. **Pertinenza urbanistica:** opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce n. 34). In ambito urbanistico, la pertinenza non deve generare nuovo carico urbanistico, né avere autonomo valore di mercato, e deve essere funzionalmente connessa all'edificio principale (Consiglio di Stato, sentenza n. 7999/2023 e altre);
- b. **Sagoma Edificio:** è la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra, considerata nel suo perimetro verticale e orizzontale, comprensiva delle strutture perimetrali, degli aggetti e degli sporti superiori a 1,50 metri. ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce numero 18);
- c. **Opera Precaria:** è un manufatto edilizio realizzato per soddisfare esigenze temporanee e contingenti, destinato a essere rimosso entro 180 giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto (art. 6, comma 1, lettera e-bis del D.P.R. 380/2001);
- d. **Portico** (o porticato): elemento edilizio coperto, situato al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, e aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce numero 39);
- e. **Tettoia:** elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto, sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce numero 41);
- f. **Loggia (o loggiato):** elemento edilizio praticabile, coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, e direttamente accessibile da uno o più vani interni. ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), voce numero 37);
- g. **Balcone:** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce numero 35);
- h. **Pensilina:** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce numero 38);
- i. **Gazebo:** Struttura di arredo, leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo in legno di esigua sezione coperta da telo, 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;
- j. **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 retrattile, 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;

- k. **Pergolato e/o pergola:** Il pergolato e/o pergola è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze o cortili, costituita da un'impalcatura formata da montanti verticali ed elementi orizzontali che li connettono ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone; di norma aperta su tre lati e nella parte superiore ([TAR Lazio, sentenza n. 5634/2021](#), [sentenza Penale della Corte di Cassazione Penale n. 42371/2024](#));
- l. **Veranda:** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce numero 42);
- m. **Terrazza:** Spazio scoperto praticabile, posto in sommità all'edificio o su una sua parte, delimitato da parapetti o ringhiere, accessibile da uno o più locali interni ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce numero 40);
- n. **Volumi tecnici:** I vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.) ([Intesa 125/CU/2016, Quadro delle Definizioni Uniformi](#), Allegato A, voce numero 31).



### 3. ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA E TITOLI ABILITATIVI

Il [TUE](#) oggi prevede:

- Attività di edilizia libera (AEL) - art. 6;
- Comunicazione di avvio dei Lavori (CIL) - art. 6 c. 1 lettera e-bis);
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) - art. 6-bis;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) - art. 22;
- Permesso di costruire (PdC) - art. 10;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (SCIA in alternativa al PdC) - art. 23 c. 01 lettera a).

#### 3.1. AEL

Nell'attività edilizia libera (AEL) rientrano gli interventi realizzabili senza obbligo di deposito di titolo edilizio abilitativo (rif. punto 5.2 e 5.2.1) ai sensi [dell'art. 6](#) comma 1. Rientrano in questa categoria anche gli interventi della lettera e-bis, del medesimo comma 1, per i quali è previsto l'obbligo di comunicazione all'amministrazione (rif. punto 3.2 CIL).

Fatta eccezione per le opere soggette all'obbligo di comunicazione (rif. punto 5.2.2), non è prevista una modulistica unificata nazionale, regionale o comunale per l'AEL.

La realizzazione di tali interventi è comunque subordinata al rispetto di tutta la normativa di tutela e/o di settore sovraordinata e alla eventuale preventiva acquisizione, ove dovuta, di ogni relativa autorizzazione, parere, nulla osta ovvero atto di assenso comunque denominato.

#### 3.2. CIL

La Comunicazione di avvio dei Lavori (così detta CIL, dal nome della prima modulistica unificata nazionale di cui alla Conferenza Unificata del 4 maggio 2017 Rep. Atti n. 46/CU) viene trasmessa, per via telematica sul SUET, ai sensi [dell'art. 6](#) comma 1 lettere e-bis), per interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo, ma comunque soggetti all'obbligo di comunicazione all'amministrazione.

Alla Comunicazione di avvio dei Lavori (cd CIL) non è obbligatorio allegare la relazione tecnica asseverata, né un elaborato grafico, né altra documentazione a firma di tecnico abilitato alla libera professione.

Le opere da eseguire in CIL non sono comunque esenti dall'ottenimento di eventuali atti d'assenso comunque denominati se questi sono prescritti da norme di settore o se l'immobile ricade in aree soggette a tutele o prescrizioni di qualunque livello che ne dispongono l'obbligo.

Rimane comunque obbligatorio comunicare, unitamente alla data di inizio e fine lavori (che deve essere inferiore a 180 giorni dall'inizio lavori), la ditta esecutrice, se presente, e dichiarare quindi il rispetto della normativa in ambito di sicurezza nei luoghi di lavoro (ex d.lgs 81/2008 con particolare attenzione agli art. 88, 89 e Allegato X per la definizione degli ambiti di applicazione) ed allegare eventuale copia della Notifica preliminare inviata alla ASL (art. 99 comma 1 del d.lgs. n. 81/2008).

### 3.3. CILA

La Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (CILA) viene trasmessa, per via telematica su SUET, ai sensi [dell'art. 6-bis](#) comma 1, per l'esecuzione di interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR 380/01, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle 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, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

In relazione alla tipologia di intervento e le dichiarazioni e asseverazioni rese dall'utente, la piattaforma SUET elabora l'elenco dettagliato degli allegati minimi previsti dalla normativa vigente.

### 3.4. SCIA

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (cd SCIA Ordinaria) è regolamentata dall'art. 19 della [L. 241 del 7 agosto 1990](#); viene trasmessa per via telematica su SUET, ai sensi [dell'art. 22](#) del DPR 380/01, per l'esecuzione di interventi, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, di:

- manutenzione straordinaria (MS) e di restauro e risanamento conservativo (RC), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- ristrutturazione edilizia (RE) diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1, lettera c);
- variante a permessi di costruire ai sensi dei commi 2 e 2-bis dell'art. 22 del DPR 380/01.

In relazione alla tipologia di intervento e le dichiarazioni e asseverazioni rese dall'utente capofila e dal tecnico progettista, la piattaforma SUET elabora l'elenco dettagliato degli allegati minimi previsti dalla normativa vigente.

### 3.5. Permesso di Costruire (PdC)

Il Permesso di Costruire (PdC) è il titolo edilizio abilitativo di rango più elevato e viene rilasciato dall'amministrazione competente al termine di un procedimento amministrativo avviato su istanza di parte. La richiesta deve essere sottoscritta da un soggetto legittimato ossia dal proprietario, da chi abbia altro titolo di diritto reale sull'immobile o da chi sia legittimato a presentarla ai sensi della normativa vigente. Il PdC è necessario per gli interventi subordinati al rilascio del permesso (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, alcuni casi di ristrutturazione edilizia), indicati [all'art. 10](#) co. 1 lett. a) e b). Il procedimento amministrativo per il rilascio del titolo è disciplinato all'art. 20. Le opere autorizzate con il PdC devono essere iniziate entro un anno (1 anno) dal rilascio del titolo; l'inizio dei lavori deve essere comunicato al Municipio di competenza territoriale in cui l'immobile ricade. L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni (3 anni) dall'inizio degli stessi, decorso tale termine il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga presentata istanza di proroga motivata che viene accordata dall'amministrazione secondo i casi previsti dalla legge ([art. 15](#) DPR 380/01). In relazione alla tipologia di intervento e le

dichiarazioni e asseverazioni rese dall'utente capofila e dal tecnico progettista, la piattaforma SUET elabora l'elenco dettagliato degli allegati minimi previsti dalla normativa vigente.

Le competenze sul rilascio del Permesso di Costruire sono divise tra struttura centrale (Dipartimento Attuazione Urbanistica DAU) e strutture territoriali (Municipi) come stabilite dal [Regolamento del Decentrimento Amministrativo](#) e successivi provvedimenti dell'amministrazione.

Il sistema SUET direziona l'istanza di permesso inviata dall'utente capofila titolare dell'istanza (al DAU o al Municipio competente territorialmente) in relazione alle dichiarazioni rese da questi, e ai dati inseriti dal libero professionista tecnico progettista, incaricato durante la compilazione della domanda.

### **3.6. SCIA ALTERNATIVA AL PdC**

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire (SCIA Alternativa al PdC) viene trasmessa per via telematica su SUET ai sensi [dell'art. 23](#) del TUE per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica indicati al comma 01 lettere a) e b) del medesimo articolo 23.

In relazione alla tipologia di intervento e le dichiarazioni e asseverazioni rese dall'utente capofila e dal tecnico progettista, la piattaforma SUET elabora l'elenco dettagliato degli allegati minimi previsti dalla normativa vigente.

#### 4. DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE EDILIZIE E MDU

Ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi dalla normativa vigente, si assumono come riferimento le definizioni delle categorie di intervento urbanistico-edilizie di cui al [Testo Unico per l'Edilizia \(TUE\) DPR 380/01](#) art. 3 comma 1.

Dette definizioni, come disposto dal comma 2 del medesimo articolo, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

##### 4.1. Manutenzione Ordinaria (MO) – lettera a)

*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;*

##### 4.2. Manutenzione Straordinaria (MS) – lettera b)

*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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.*

*Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.*

*Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*

##### 4.3. Restauro e Risanamento Conservativo (RC) – lettera c)

*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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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.*

- 4.3.1. Resta ferma, per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I, Parte Seconda, del D.Lgs 42/01, la definizione di **"Restauro"** di cui all'art. 29 c. 4 [d.lgs 42/04](#) (precedentemente contenuta nell'art. 34 c. 1 [d.lgs 490/1999](#): "...l'intervento diretto sul bene attraverso un

*complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.”.*

#### **4.4. Ristrutturazione Edilizia (RE) – lettera d)**

*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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa 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'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.*

*L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.*

*Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.*

*Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, **fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 14444**, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.*

Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs 42/04 art. 10, e art. 136, co. 1, lett. a) e b), così come individuati nella *Tavola B* del PTPR:

- gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) e gli interventi di ripristino (Rip) di singoli edifici crollati o demoliti possono essere ascritti alla categoria della ristrutturazione edilizia (RE) soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche

planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Con riferimento agli immobili ricadenti in zona omogenea A, così come individuata all'art. 107 co. 1 lett. a) delle NTA si riportano le previsioni dello strumento urbanistico vigente di Roma Capitale approvate nel 2008 e da ritenersi fatte salve ai sensi di quanto disposto dal richiamato art. 3 co.1 lett. d) secondo il testo approvato nel 2020

- gli interventi di Demolizione e Ricostruzione di singoli edifici, così come ad esempio definiti per i Tessuti della Città Storica all'art. 25 comma 4 lett. c), e d) delle NTA, in assenza di incremento di Vft e **con tutte le condizioni e limitazioni poste** per ogni singola componente, sono attuabili in modalità diretta secondo quanto disposto dall'art. 25 co. 9 lett. b);
- gli interventi di ripristino di edifici risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/78, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta, giusto art. 25 co. 9 lett. c).
- Per gli interventi ai sensi dell'art. 6 della LR 7/2027, ove non conformi alle previsioni del PRG, si rimanda ai criteri individuati nella circolare prot. n. QI/2025/225986 del 10/11/2025, che si allega alla presente risultandone parte integrante.

#### **4.5. Nuova Costruzione (NC) – lettera e)**

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere da "a)" a "d)" del comma 1 art. 3 del DPR 380/01.

#### **4.6. Ristrutturazione Urbanistica (RU) – lettera f)**

Gli 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.

#### **4.7. Mutamenti di destinazione d'uso (MdU) – art. 23 ter D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

## 5. INTERVENTI E PROCEDURE

### 5.1. Generalità

La realizzazione di ogni intervento edilizio, ad esclusione di quanto indicato al successivo punto 5.2.1, è subordinata alla preventiva comunicazione, segnalazione o acquisizione di permesso di costruire, secondo quanto di seguito indicato.

### 5.2. Attività Edilizia Libera

*Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle 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, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di cui ai paragrafi 5.2.1 e 5.2.2 possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo in materia edilizia.*

La realizzazione di tali interventi è quindi comunque subordinata al rispetto di tutta la normativa di tutela e/o di settore sovraordinata e alla eventuale preventiva acquisizione, ove dovuta, di ogni relativa autorizzazione, parere, nulla osta ovvero atto di assenso comunque denominato.

#### 5.2.1 Senza obbligo di comunicazione (AEL)

Interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) - **con esclusione** di quelli individuati dalle NTA del PRG all'art 24 comma 21, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, di immobili ricadenti nei Tessuti T1, T2, T3, T10 e negli Edifici e complessi speciali della Città Storica o nei beni individuati nella Carta per la qualità -, di seguito riportati a titolo esemplificativo e non esaustivo;

1. riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.) di pavimentazioni interne ed esterne ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 1)
2. rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) di rivestimenti e intonaci interni ed esterni, per questi ultimi solo se eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voci 2, 5; DCC n. 295/1991 comma 1 punto 5);
3. riparazione, sostituzione, rinnovamento dei serramenti e degli infissi interni ed esterni, con altri aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti (colore, partizione dell'infisso, materiale, contenimento energetico), ( [Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 6);
4. riparazione, sostituzione, rinnovamento delle opere di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali, coperture) e impianti di scarico ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 4);
5. installazione (comprese le opere correlate), riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e/o altri sistemi antintrusione ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 7);
6. riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate) degli elementi di rifinitura delle scale ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 8);



7. riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate) delle scale retrattili e di arredo ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 9);
8. riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento, messa a norma di parapetti e ringhiere ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 10);
9. riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti) dei manti di copertura ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 11);
10. riparazione, sostituzione, installazione dei controsoffitti non strutturali ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 12);
11. riparazione e rinnovamento dei controsoffitti strutturali ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 13);
12. riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma dei comignoli o terminali a tetto di impianti di estrazione fumi ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 14);
13. riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma di ascensori e impianti di sollevamento verticale ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 15);
14. riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma di reti fognarie e reti dei sottoservizi ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 16);
15. riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma di impianti elettrici ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 17);
16. riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma di impianti per la distribuzione e utilizzazione di gas ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 18);
17. riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione e/o messa a norma di impianti idrici, impianti di scarico, impianti igienico-sanitari, idro-sanitari ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 19);
18. installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma di impianti di illuminazione esterni ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 20);
19. installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di impianti di protezione antincendio ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 21);
20. installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di climatizzazione ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 22);
21. riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di estrazione fumi ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 23);
22. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di antenne, parabole e altri sistemi di ricezione e trasmissione ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 24);



23. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di punti di ricarica per veicoli elettrici ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 25);
  24. interventi finalizzati a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici preesistenti (inclusi impianti di riscaldamento, di condizionamento e di refrigerazione) senza realizzazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra (art. 3 co.1, lett. a), DPR 380/2001);
- inoltre, sono interventi riconducibili ad AEL senza obbligo di comunicazione:
25. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma dei depositi di gas di petrolio liquefatti (GPL) di capacità complessiva non superiore a 13 mc (ai sensi del d.lgs [128/2006](#) art. 17);
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ai sensi della lett. b) comma 1 art. 6 DPR 380/01 che, sempre a titolo esemplificativo e non esaustivo si elencano:
26. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante di ascensori e montacarichi ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 28);
  27. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di servoscale e assimilabili ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 29);
  28. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di rampe (anche esterne) ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 30);
  29. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di apparecchi sanitari e impianti igienico e idro-sanitario ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 31);
  30. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento dei dispositivi sensoriali ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 32);
- interventi di cui alle lettere b-bis) e b-ter) del comma 1 art. 6 DPR 380/01:
31. realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale micro-aerazione che consenta la

circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

32. le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;

- sono interventi in AEL senza obbligo di comunicazione anche:

33. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento delle opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico (ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi) attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie, a condizione che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 6, comma 1, lettera c), DPR 380/01)

34. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento delle serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio (art. 6, comma 1, lettera e), DPR 380/01);

- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, ai sensi della lett. d) comma 1 art. 6 DPR 380/01:

35. manutenzione, gestione e livellamento del terreno agricolo e pastorale ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 34);

36. manutenzione e gestione della vegetazione spontanea ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 35);

37. manutenzione e gestione degli impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 36);

- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni di aree già edificate, 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, ai sensi della lett. e-ter) comma 1 art. 6 DPR 380/01:

38. realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di intercapedini ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 38);
  39. realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di locali tombati ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 39);
  40. realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di pavimentazioni esterne, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 40);
  41. realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di vasca di raccolta delle acque ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 41);
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, ai sensi della lett. e-quinquies) comma 1 art. 6 DPR 380/01:
42. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento delle opere per arredo da giardino (es. barbecue in muratura/ fontana/muretto/scultura/ fioriera, panca) e assimilate ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 43);
  43. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 44);
  44. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 45);
  45. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 46);
  46. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 47);
  47. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ripostigli per attrezzi, manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 48);
  48. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di sbarre, separatori, dissuasori e simili, stalli per biciclette ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 49);
  49. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tende, tende a pergola, pergotende, coperture leggera di arredo ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 50);
  50. installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi divisorii verticali non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 51);
- inoltre, sono interventi in AEL senza obbligo di comunicazione anche:
51. le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, ai sensi della lett. e-sexies) comma 1 art. 6 DPR 380/01;
  52. realizzazione degli interventi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi del [d.lgs. 190/2024 \(testo unico FER\)](#) Allegato A, ove compatibili con gli strumenti urbanistici

approvati e i regolamenti edilizi vigenti e non contrastanti con gli strumenti urbanistici adottati (art. 6, comma 1-bis, DPR 380/01);

- ancora in AEL senza obbligo di comunicazione, vanno considerati gli interventi di:

53. Installazione, riparazione e rimozione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto e assimilati per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ([Regolamento Regione Lazio Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta n. 18/2008](#) aggiornato 2023) ai sensi del combinato disposto della voce 52 del Glossario edilizia libera e art. 3 comma 1 lettera e.5) del DPR 380/01;
54. installazione di baracche di cantiere, connesse e funzionali all'esecuzione di opere nel periodo di efficacia del titolo abilitativo. Tali opere devono essere tempestivamente rimosse entro il termine della comunicazione di fine lavori;
55. strutture per lo svolgimento di manifestazioni temporanee se già oggetto di autorizzazione amministrativa e nei limiti temporali da questa stabiliti;
56. tende autoportanti, tende in aggetto, ombrelloni pedane e fioriere al servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione, ubicate sul suolo pubblico, secondo quanto previsto dalle deliberazioni di Roma Capitale in materia di occupazione suolo pubblico e con il divieto di chiusura sui lati perimetrali;
57. l'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare (u.i.) che non comporti mutamento di destinazione d'uso (MdU) ai sensi della vigente normativa e a condizione: che la porzione di superficie della u.i. destinata ai nuovi usi non ecceda il 25% della SUL della u.i., che detta superficie sia comunque inferiore a 250 mq, che i nuovi usi non appartengono ad una più alta categoria di carico urbanistico (CU), che non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, che non comporti frazionamento catastale (art. 6 comma 4 NTA di PRG 2008)
58. 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;
59. realizzazione di recinzioni costituite esclusivamente da pali fissi al suolo e rete metallica;
60. rifacimento, rinnovamento di bagni e cucine, inclusa la sostituzione e/o integrazione di apparecchi sanitari e rubinetteria, sostituzione dei rivestimenti parietali e rifacimento degli impianti esistenti da rinnovare (idrici, igienico-sanitari, elettrici, gas, termico, ecc.) senza modifica delle aperture e delle tramezzature esistenti o realizzazioni di nuove.

### 5.2.2 Con obbligo di Comunicazione avvio Lavori - CIL

Le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a **centottanta (180)** giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, quali ad esempio:

1. installazione gazebi (diversi da quelli su aree ludiche senza fini di lucro e dagli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici di cui alla lett. e-quinquies) comma 1 art. 6) ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 53);
2. installazione stand fieristici ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 54);
3. installazione servizi igienici mobili ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 55);
4. installazione tensostrutture, presso-strutture e assimilabili ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 56);
5. installazione elementi espositivi vari ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 57);
6. installazione aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente ([Glossario Edilizia Libera 2018](#) voce 58).

All'interno del periodo dei centottanta (180) giorni, sono eseguibili, sugli elementi installati di cui ai punti sopra, interventi di manutenzione, riparazione e rimozione senza necessaria la Comunicazione avvio Lavori (CIL-SUET).

### **5.3. Interventi subordinati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA-SUET)**

Sono interventi assoggettati a CILA ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del DPR 380/01 *“gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle 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, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”*.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si elenca di seguito:

#### **5.3.1 Interventi di Manutenzione Straordinaria (MS) semplice che non comportino interessamento delle parti strutturali dell'edificio (cfrt. Regolamento Regione Lazio n. 26/2020) e che non comportino modifiche dei prospetti.**

1. Frazionamento e/o accorpamento di unità immobiliari contigue, sia in orizzontale che in verticale, con esecuzione di opere anche se comportanti modifica delle consistenze e dei perimetri delle singole unità immobiliari mediante cessioni e accorpamenti di porzioni di esse, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, senza interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
2. Demolizione e/o nuova costruzione di tramezzi, anche per la creazione di nuovi vani, senza interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
3. Modifica di collegamenti verticali esistenti (scale, ascensori, montacarichi) all'interno della singola unità immobiliare, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; non rientra in tale definizione la modifica di collegamenti verticali esistenti qualora l'unità immobiliare coincida con l'unità edilizia;
4. Apertura o chiusura di vani porta su tramezzi interne, senza interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
5. Sostituzione di parti dell'unità immobiliare ove non vi sia interessamento delle parti strutturali dell'edificio (inclusi anche interventi su porzioni di solaio, travi ammalorate, ecc.);
6. Nuova realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non comportino: alterazione della volumetria complessiva degli edifici, modifica della sagoma e dei prospetti, mutamenti di destinazioni d'uso, interessamento delle parti strutturali;
7. Inserimento opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico;
8. Inserimento di elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene);
9. Installazione di vetrinole all'esterno di locali commerciali.

### **5.3.2 Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) semplice che non comportino interessamento delle parti strutturali dell'edificio (cfrt. Regolamento Regione Lazio n. 26/2020).**

1. Riparazione, sostituzione, rinnovamento dei serramenti e degli infissi interni ed esterni, anche con altri aventi caratteristiche diverse rispetto ai preesistenti (colore, partizione dell'infisso, materiale, contenimento energetico);
2. Rifacimento o realizzazione di rivestimento interno ed esterno e coloriture di prospetti esterni se con modifiche rispetto ai preesistenti;
3. Sostituzione dei manti di copertura se con modifica caratteristiche tipologiche e dei materiali;
4. Realizzazione o modifica di muri di cinta (questi fino ad altezza massima di 1,00 metro, ex punto p) c. 1 art. 8 [Regolamento Regionale sismico n.26/2020](#), senza funzione di sostegno), recinzioni metalliche o accessi carrai su aree già edificate fronteggianti vie o piazze (per le recinzioni e i pilastri di ingressi carrabili o pedonali l'altezza massima è di 1,00 metro), fatta salva la facoltà di sovrapporre reti metalliche o cancellate nel rispetto dell'altezza max. di m 3.00, prescritta dall'art. 878 del Codice Civile;
5. Installazione di ringhiere o realizzazione di parapetti; Cancelli mobili di cui art. 8 [Regolamento Regionale n.26/2020](#);
6. Realizzazione di soppalchi non praticabili e quindi non costituenti superfici utili, con altezza utile non superiore a m 1.50, per la cui realizzazione non vi sia interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
7. Realizzazione di pensiline in corrispondenza di porte e/o finestre, con aggetto non superiore a m 1.00, funzionali al riparo degli agenti atmosferici;
8. Ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare e/o dell'aspetto esteriore dell'edificio, così come risulta dal titolo originario; è fatta salva l'eventuale diversa distribuzione interna realizzata con titolo edilizio se compatibile con la destinazione d'uso originaria da ripristinare;
9. Ripristino e restituzione dell'unità immobiliare e/o edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni, qualora non riguardino parti strutturali dell'edificio;
10. Nuova installazione di impianti tecnologici (come caldaie esterne, installazione di canne fumarie non prospettanti sul suolo pubblico, fori di areazione per esalazioni e ventilazioni, ecc., impianto per la distribuzione e l'utilizzazione del gas, impianto igienico e idrosanitario, impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura).

#### **Sono esclusi dall'obbligo di comunicazione:**

- a. In riferimento ai punti nn. 20, 21, 22, 24, 25, del Glossario Edilizia Libera, l'installazione: impianti di illuminazione esterna; impianti di protezione antincendio; climatizzazione; antenne/parabole e altri sistemi di ricezione e trasmissione; punti di ricarica veicoli elettrici;



11. Interventi di restauro come definiti dell'art. 29 comma 4 del d.lgs. 42/04 sui beni culturali di cui al Titolo I del Codice, se non interessanti parti strutturali;
12. Demolizione integrale senza ricostruzione, con ripristino del legittimo stato dei luoghi, dei manufatti realizzati abusivamente, senza interessamento di parti strutturali dell'edificio legittimo nei casi in cui il manufatto abusivo da demolire sia eventualmente collegato (anche se la demolizione è spontanea, in presenza di vincolo paesaggistico e in assenza di atti repressivi come da parere [Regione Lazio prot. U.0334330.05-06-2018](#));
13. Realizzazione di **elementi accessori** richiesti dall'esigenza dell'uso, su immobili **non sottoposti a tutela** ai sensi del d.lgs. n. 42/04, **senza interessamento** delle parti strutturali, alle unità edilizie e immobiliari legati a queste da vincolo di pertinenza (non utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi e simili, e tali da non costituire incremento di SUL), quali **volumi tecnici** da realizzare al fine di adeguamenti normativi (se di altezza utile non superiore a 2,40 m ed emergenti dall'estradosso del solaio di copertura), **serre captanti, torri o camini di ventilazione**, nonché **altri spazi** strettamente funzionali al risparmio energetico (tale da non costituire modifica di sagoma<sup>1</sup>). I detti accessori, per non configurarsi come interventi di nuova costruzione, non devono eccedere la dimensione massima disposta dalle NTA o, in assenza di indicazioni ivi contenute, il limite del 20%. L'intervento ricade **nella fattispecie RC** solo se:
  - a. **costituisce** l'inserimento di elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - b. **non è** ricompreso in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;

**5.3.3** Sono, inoltre, in riferimento alla **modulistica unificata**, subordinati a CILA anche:

1. Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che comportino la realizzazione di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sempre che non vi sia interessamento delle parti strutturali (Vedi Regolamento Regionale sismico n.26/2020);
2. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione dell'attività di ricerca di idrocarburi, che siano eseguite in aree interne al centro edificato, sempre che non vi sia interessamento delle parti strutturali (Vedi Regolamento Regionale sismico n.26/2020);
3. Movimenti di terra non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali, sempre che non vi sia interessamento delle parti strutturali (Vedi Regolamento Regionale sismico n.26/2020);
4. Serre mobili stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola che presentino strutture in muratura, sempre che non vi sia interessamento delle parti strutturali;
5. Realizzazione di pertinenze minori che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di

<sup>1</sup> Con sporti e aggetti superiori a 1,50 m ([Intesa 125/CU/2016 Quadro delle Definizioni Uniformi, Allegato A, voce 18](#))



un volume inferiore a quello disposto dalle NTA o, in assenza di indicazioni ivi contenute, nel limite del 20% del volume dell'edificio principale, sempre che non vi sia interessamento delle parti strutturali;

**5.3.4 Sono interventi assoggettati a CILA per la Clausola residuale ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del DPR 380/01:**

1. Interventi di categoria MO se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle unità edilizie ricadenti nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la Qualità (rif. Art. 24 c. 21 delle N.T.A. di P.R.G.) salvo diverse disposizioni previste dall'aggiornamento delle NTA.

#### 5.4. Interventi subordinati a Segnalazione Certificata Inizio Attività art. 22 (SCIA ordinaria-SUET)

**5.4.1 Interventi di *Manutenzione Straordinaria (MS)*** di cui all'art. 22 comma 1 **lettera a)**, che comportino anche interventi sulle **parti strutturali** dell'edificio (cfrt. Regolamento Regione Lazio n. 26/2020) o i **prospetti**. A titolo esemplificativo e non esaustivo si elenca di seguito:

1. Demolizione e/o nuova costruzione di **tramezzi** con interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
2. Modifica di **collegamenti verticali** esistenti (scale, ascensori, montacarichi) all'interno della singola unità immobiliare, anche con opere che riguardino le parti strutturali dell'edificio; non rientra in tale definizione la modifica di collegamenti verticali esistenti qualora l'unità immobiliare coincida con l'unità edilizia;
3. Apertura e/o chiusura di **vani su muratura portante** e modifica degli stessi, previa verifica strutturale e nel rispetto delle norme vigenti, all'interno della singola unità immobiliare;
4. Sostituzione di **parti anche strutturali** dell'unità immobiliare (es. porzioni di solaio, travi ammalorate, ecc.);
5. Interventi che comportino modificazioni dei prospetti (quali apertura di nuovi vani finestra o trasformazione di quelli esistenti, come da finestra in porta-finestra e viceversa) a condizione che le stesse siano necessarie per mantenere o acquisire l'**agibilità** dell'edificio ovvero per l'**accesso** allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
6. Nuova realizzazione e integrazione dei **servizi igienico-sanitari e tecnologici**, con interessamento delle parti strutturali dell'edificio, sempre che non comportino alterazione della volumetria complessiva degli edifici;
7. **Frazionamento e/o accorpamento** di unità immobiliari contigue, sia in orizzontale che in verticale, con esecuzione di opere anche se comportanti modifica delle consistenze e dei perimetri delle singole unità immobiliari mediante cessioni ed accorpamenti di porzioni di esse, *nonché del carico urbanistico*, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, con interessamento delle parti strutturali dell'edificio;

**5.4.2 Interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo (RC)*** di cui all'art. 22 comma 1 **lettera b)**, che comportino interventi sulle **parti strutturali** dell'edificio (cfrt. Regolamento Regione Lazio n. 26/2020). A titolo esemplificativo e non esaustivo si elenca di seguito:

1. Consolidamento di **strutture verticali e orizzontali**;
2. Realizzazione di **pensiline**, in corrispondenza di porte e/o finestre, con aggetto di norma non superiore a 1,50 m (tale da non costituire modifica di sagoma), anche con opere che interessano le parti strutturali dell'edificio, funzionali al riparo degli agenti atmosferici;

3. Demolizione e ricostruzione di **solai** interni se in assenza di incremento di SUL e di modifica delle preesistenti quote di imposta;
4. Costruzione di solaio **interpiano** che non costituisce S.U.L. (esempio con altezza utile massima di 1,50 m nei soppalchi di locali fuori terra);
5. Realizzazione di **scale di sicurezza**;
6. **Ripristino** e restituzione dell'unità immobiliare e/o edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio;
7. Realizzazione o modifica di **recinzioni metalliche, muri di cinta, accessi carrai**, pilastri di ingressi carrabili o pedonali, su aree già edificate fronteggianti vie o piazze fino ad una altezza massima di 1,80 m (art.52 Regolamento edilizio), fatta salva la facoltà di sovrapporre reti metalliche o cancellate nel rispetto dell'altezza massima di m 3,00, prescritta dall'articolo 878 del Codice Civile, fermo restando l'obbligo del rispetto di quanto previsto dal [Regolamento Regionale sismico n.26/2020](#) e s.m.i. per altezze superiori a 1,00 m;
8. Demolizione integrale senza ricostruzione, con ripristino del legittimo stato dei luoghi, dei **manufatti realizzati abusivamente**, con interessamento di parti strutturali dell'edificio legittimo nei casi in cui il manufatto abusivo da demolire sia eventualmente collegato (anche se la demolizione è spontanea, in presenza di vincolo paesaggistico e in assenza di atti repressivi come da parere [Regione Lazio prot. U.0334330.05-06-2018](#));
9. Realizzazione di **elementi accessori** richiesti dall'esigenza dell'uso, su immobili **non sottoposti a tutela** ai sensi del d.lgs. n. 42/04, con interessamento delle **parti strutturali**, quali **volumi tecnici** da realizzare al fine di adeguamenti normativi (se di altezza utile non superiore a 2,40 m ed emergenti dall'estradosso del solaio di copertura), **serre captanti, torri o camini di ventilazione**, nonché **altri spazi** strettamente funzionali al risparmio energetico (tale da non costituire modifica di sagoma<sup>2</sup>). I detti accessori, per non configurarsi come interventi di nuova costruzione, non devono eccedere la dimensione massima disposta dalle NTA o, in assenza di indicazioni ivi contenute, il limite del 20%. L'intervento ricade **nella fattispecie RC** solo se:
  - a. **costituisce** inserimento di elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - b. **non è** ricompreso in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
10. Interventi di restauro come definiti dell'art. 29 comma 4 del d.lgs. 42/04 sui beni culturali di cui al Titolo I del Codice;

#### 5.4.3 Interventi di **Ristrutturazione Edilizia (RE) leggera** di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) in assenza di demolizione e ricostruzione:

<sup>2</sup> Con sporti e aggetti superiori a 1,50 m ([Intesa 125/CU/2016 Quadro delle Definizioni Uniformi, Allegato A, voce 18](#))

1. interventi di RE che comportino la trasformazione degli organismi edilizi mediante un **insieme sistematico di opere** che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche **con modifica di sagoma, prospetti e SUL**, ad **esclusione dei casi** in cui comportino **modifiche della volumetria complessiva (Vft o Vc)**, e, per i soli edifici ricadenti in zona omogenea A (art.107 NTA), che **non comportino mutamenti della destinazione d'uso (MdU)**;
2. Se riferiti ad edifici **sottoposti a tutela** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono interventi di RE leggera esclusivamente quelli che **non comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**;

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, sono da considerare RE leggera, le opere sottoelencate:

1. 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.) su immobili **non sottoposti** a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
2. Demolizione e ricostruzione di solai se con quota d'imposta diversa rispetto a quelle preesistenti, anche con aumento di SUL, ma senza incremento di Vft e Vc;
3. Modifica di esistenti spazi accessori legittimi o legittimati, computati nel relativo titolo abilitativo come superfici non residenziali (SNR) all'interno della sagoma esistente, **senza aumento della SUL**;
4. Sostituzione di **elementi portanti** dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e **strutturali diverse**;
5. Modifica del posizionamento, o nuovo inserimento, di elementi distributivi verticali (es: inserimento di **nuova scala e/o nuovo ascensore**, o spostamento della posizione di quelli già esistenti);
6. Installazione di edicole adibite prevalentemente alla **vendita di quotidiani e periodici** (sia su suolo pubblico che privato che privato aperto a pubblico transito), di cui alla L.R. 28/2002, ferma restando l'acquisizione della specifica autorizzazione amministrativa secondo quanto previsto dalle Deliberazioni di Roma Capitale in materia di occupazione di suolo pubblico;
7. Realizzazione di **accessori**, su immobili **non sottoposti a tutela** ai sensi del d.lgs. n. 42/04, alle unità edilizie e immobiliari legati a queste da vincolo di pertinenza, quali **tettoie, portici, cantine** poste ai piani interrati o seminterrati (se emergenti non oltre 80 cm fuori terra), **volumi tecnici** (se di altezza utile non superiore a 2,40 m ed emergenti dall'estradosso del solaio di copertura), **serre captanti, torri o camini di ventilazione**, nonché **altri spazi** strettamente funzionali al risparmio energetico. I detti accessori, per non configurarsi come interventi di nuova costruzione, non devono eccedere la

dimensione massima disposta dalle NTA o, in assenza di indicazioni ivi contenute, il limite del 20% del volume costruito dell'unità di cui è pertinenza, computandovi anche la dimensione degli accessori eventualmente preesistenti. La realizzazione di elementi accessori e impianti (Es: serre captanti, torri o camini di ventilazione) è intervento che ricade **nella fattispecie RE** di questo paragrafo **se è ricompreso in un insieme sistematico** di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;

8. Realizzazione di **pensiline**, su immobili **non sottoposti a tutela** ai sensi del d.lgs. n. 42/04, in corrispondenza di porte e/o finestre, funzionali al riparo degli agenti atmosferici, con aggetto superiore a 1,50 m (tale da costituire **modifica di sagoma**<sup>3</sup>);
1. Realizzazione di **piscine** pertinenziali a unità immobiliari ad uso **residenziale**<sup>4</sup>, su immobili **non sottoposti a tutela** ai sensi del d.lgs. n. 42/04. La pertinenza, per non configurarsi come interventi di nuova costruzione, non deve eccedere la dimensione massima disposta dalle NTA o, in assenza di indicazioni ivi contenute, il limite del 20% dell'unità di cui è pertinenza, computandovi anche la dimensione degli accessori eventualmente preesistenti.

**5.4.4** Interventi di *Ristrutturazione Edilizia leggera* che comportino la **demolizione e ricostruzione**, totale o parziale, e il Ripristino di edifici crollati o demoliti, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001:

1. interventi di RE, in tutto il Sistema Insediativo del PRG ad accezione di quelli interessanti immobili sottoposti a tutela dal DLgs 42/2004 e di quelli ricadenti in zona omogenea A, che comportino la **demolizione e ricostruzione (DR)** o **ripristino di edifici (Rip)** crollati o demoliti (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza) **anche con modifica di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche** dell'edificio preesistente, in assenza di incremento di Vft o Vc;
2. interventi di RE che comportino la **demolizione e ricostruzione (DR)** o **ripristino di edifici (Rip)** crollati o demoliti (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza), su immobili **sottoposti a tutela** ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **mantenendo** stessa **sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche** dell'edificio preesistente, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e **senza incremento** di volumetria;
3. interventi di RE che comportino la **demolizione e ricostruzione (DR)** su immobili **ricadenti in Zona Omogenea A, in conformità con le prescrizioni contenute nelle NTA del PRG**, in assenza di incremento di Vft o Vc o di mutamento di destinazione d'uso o di modifiche della sagoma (art. 23-bis comma 4, ultimo periodo, DPR 380/01).

<sup>3</sup> Con sporti e aggetti superiori a 1,50 m ([Intesa 125/CU/2016 Quadro delle Definizioni Uniformi, Allegato A, voce 18](#))

<sup>4</sup> Sentenza n. 6644/2019 del Consiglio di Stato (<https://www.giustizia-amministrativa.it/provvedimenti-cds>)

**5.4.5** Sono, inoltre, subordinati a SCIA ordinaria (come da **modulistica unificata 2025**) anche:

1. La **variante in corso d'opera a PdC** che **non costituisce variazione essenziale**, presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, che non incida sui parametri urbanistici e sulla volumetria, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a tutela ai sensi del d.lgs 42/04, e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel PdC (D.P.R. n. 380/2001, art. 22, comma 2);
2. La **variante a fine lavori al PdC** che **non costituisce variazione essenziale**, presentata a fine lavori con attestazione del professionista, a condizione che sia conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie e sia attuata dopo l'acquisizione di tutti gli eventuali atti di assenso comunque denominati prescritti dalle normative (D.P.R. n. 380/2001, art. 22, comma 2-bis);
3. La **variante in corso d'opera a SCIA in alternativa al PdC** che non costituisca **variazione** essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001;
4. La **variante in corso d'opera a SCIA ordinaria** sia che costituisca o meno **variazione** essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001;
5. Opere a **completamento di interventi oggetto di titoli abilitativi decaduti** e realizzabili ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 380/2001 (art. 15, comma 3, d.P.R. n. 380/2001);
6. Installazione dei manufatti realizzati con **sistemi di prefabbricazione leggera**, quali tukul, gusci, capanni, bungalow, monolocali, bilocali, trilocali, non permanentemente infissi al suolo, di cui all'art. 23, comma 4, lett. b), l.r. n. 13/2007, con carattere temporaneo, destinati ed essere smontati al termine della stagione turistica e in ogni caso entro **dodici mesi** (art. 25 bis, comma 2, [l.r. n.13/2007](#)).
7. Opere removibili, dirette a soddisfare esigenze contingenti, **temporanee e stagionali** per lo svolgimento di **attività, di manifestazioni culturali e sportive**, destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque, entro un termine non superiore ad **otto mesi** compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture (art. 3, commi 26 e 27, [l.r. n. 17/2016](#)). Nel caso in cui l'utilizzo delle suddette opere removibili sia destinato **esclusivamente** all'esercizio dell'attività sportiva, non si applica il suddetto termine (co. 26 art. 3, l.r. 17/2016 come modificato [dall'art. 23 della l.r. 12/2025](#)).

## 5.5. Interventi subordinati a Permesso di Costruire (PdC)

### 5.5.1 Interventi di **Ristrutturazione Edilizia pesante** di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, **in assenza di demolizione e ricostruzione**:

1. interventi di RE che comportino la trasformazione degli organismi edilizi mediante un **insieme sistematico di opere** che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche **con modifica di sagoma, prospetti e SUL**, nei casi in cui comportino **modifiche della volumetria complessiva (Vft e Vc)**;
2. interventi di RE, *leggera o pesante*, che **comportino mutamenti della destinazione d'uso (MdU)** in **zona territoriale omogenea A** (art. 107 NTA);
3. interventi di RE che **comportino modificazioni** della **sagoma** o della **volumetria** complessiva degli edifici o dei **prospetti** di immobili **sottoposti a tutela** ai sensi dell'art. 136 co. 1 lett. c) e d) e dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, sono da considerare **RE dell'art. 10**, del D.P.R. 380/2001, le opere sottoelencate:

2. 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.) su immobili **sottoposti a tutela** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (tutti i livelli di tutela del Codice);
3. Demolizione e ricostruzione di **solai se con quota d'imposta diversa** rispetto a quelle preesistenti, **con aumento di SUL e Vft o Vc**;
4. Recupero di esistenti spazi accessori legittimi o legittimati, computati nel relativo titolo abilitativo come superfici non residenziali (SNR) all'interno della sagoma esistente, **con aumento di SUL e Vft o Vc**;
5. Realizzazione, su immobili **sottoposti a tutela** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, di **spazi accessori** alle unità edilizie e immobiliari (se non utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi e simili, e tali da non costituire incremento di SUL) legati a queste da vincolo di pertinenza, quali **tettoie, portici, cantine** poste ai piani interrati o seminterrati (se emergenti non oltre 80 cm fuori terra), **volumi tecnici** (se di altezza utile non superiore a 2,40 m ed emergenti dall'estradosso del solaio di copertura), **serre captanti, torri o camini di ventilazione**, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico. I detti spazi accessori, per non configurarsi come interventi di nuova costruzione, non devono eccedere la dimensione massima disposta dalle NTA o, in assenza di indicazioni ivi contenute, il limite



del 20% del volume costruito dell'unità di cui è pertinenza, computandovi anche la dimensione degli accessori eventualmente preesistenti.

6. Realizzazione, su immobili **sottoposti a tutela** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, di **pensiline** in corrispondenza di porte e/o finestre, funzionali al riparo degli agenti atmosferici, con oggetto superiore a 1,50 m (tale da non costituire modifica di sagoma) e, comunque, di superficie non eccedente la dimensione massima disposta dalle NTA o, in assenza di indicazioni ivi contenute, il limite del 20% dell'unità di cui è pertinenza, computandovi anche la dimensione degli accessori eventualmente preesistenti.
7. Realizzazione, su immobili **sottoposti a tutela** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, di **piscine** pertinenziali a unità immobiliari ad uso **residenziale**. La pertinenza, per non configurarsi come interventi di nuova costruzione, non deve eccedere la dimensione massima disposta dalle NTA o, in assenza di indicazioni ivi contenute, il limite del 20% dell'unità di cui è pertinenza, computandovi anche la dimensione degli accessori eventualmente preesistenti.

**5.5.2 Interventi di Ristrutturazione Edilizia pesante** che comportino la **demolizione e ricostruzione (DR)**, totale o parziale, e il **Ripristino (Rip)** di **edifici crollati o demoliti**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) e dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001

1. interventi di RE che comportino la **demolizione e ricostruzione (DR)** o **ripristino di edifici (Rip)** crollati o demoliti (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza), **in tutto il Sistema Insediativo ad esclusione della zona omogenea A e degli immobili sottoposti a tutela** ai sensi dell'art. 136 co. 1, lett. c) e d) e art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **anche con modifica di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con **incremento di Vft o Vc**;
2. interventi di RE che comportino la **demolizione e ricostruzione (DR)** o **ripristino di edifici (Rip)** crollati o demoliti (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza), su immobili **sottoposti a tutela** ai sensi dell'art. 136 co. 1, lett. c) e d) e art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **con modifica di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche** dell'edificio preesistente, 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 o **con incremento di volumetria**;
3. interventi di RE che comportino la **demolizione e ricostruzione (DR)** su immobili ricadenti **in Zona Omogenea A, in conformità con le prescrizioni contenute nelle NTA del PRG**, con **mutamento di destinazione d'uso** e/o con **modifica di sagoma**, in assenza di **incremento di Vft**;

**5.5.3 Interventi di Nuova Costruzione (NC)** di cui all'art. 3, comma 1, lettere e), e **all'art. 10**, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001:



1. costruzione di **manufatti** edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente (rif. lettera e.1);
2. interventi di **urbanizzazione primaria e secondaria** realizzati da soggetti diversi dal comune (rif. lettera e.2);
3. realizzazione di **infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato (rif. lettera e.3);
4. installazione di **torri e tralicci** per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (rif. lettera e.4);
5. 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 (rif. lettera e.5);

**ad eccezione:**

- di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee (rif. paragrafi precedenti);
  - delle tende (rif. paragrafi precedenti);
  - delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti (rif. paragrafi precedenti e [Regolamento Regione Lazio Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta n. 18/2008 aggiornato 2023](#));
6. interventi **pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un **volume superiore** al 20% del volume dell'edificio principale (rif. lettera e.6);
  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 ineditato (rif. lettera e.7);
  8. interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio **non rientranti** nelle categorie definite alle lettere a), b), c), d) del comma 1 art. 3 DPR 380/01 (rif. lettera e);

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, sono da considerare **in NC dell'art. 10 DPR 380/01**, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) per esclusione dalle altre categorie, le opere sottoelencate:

1. gli interventi che comportino la **demolizione di un singolo edificio e la ricostruzione** di due o più edifici;
2. gli interventi che comportino la **demolizione di due o più edifici e la ricostruzione** di un singolo edificio;
3. gli interventi di **demolizione e ricostruzione (DR)** o **ripristino di edifici (Rip)** crollati o demoliti (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza), su immobili

**sottoposti a tutela** ai sensi dell'art.10 e dell'art 136 co. 1, lett. a) e b) del legislativo 22 gennaio 2004, **con modifica di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche** dell'edificio preesistente o **con incremento** di volumetria;

4. gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zona omogenea A con incremento di Vft.

#### **5.5.4** Interventi individuati dalla **legislazione regionale** subordinati al Permesso di Costruire:

1. installazione dei manufatti di cui all'art. 23, comma 4, lett. b) l.r. n. 13/2007, utilizzati per un periodo superiore alla stagione turistica e in ogni caso ai dodici mesi (art. 25 bis, comma 2, l.r. n. 13/2007);
2. realizzazione dei manufatti di cui all'art. 23, comma 4, lett. e), l.r. n. 13/2007 e dei manufatti edilizi destinati ai servizi di cui al medesimo art. 23, alinea del comma 4; subordinato alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui all'art. 25 bis, comma 4, l.r. n. 13/2007 (art. 25 bis, commi 3 e 4, l.r. n. 13/2007);
3. realizzazione di annessi agricoli ai sensi dell'art. 55, l.r. n. 38/1999 - Esclusivamente casi non soggetti a P.A.M.A. ex art. 79 NTA di PRG vigente;
4. realizzazione di interventi ai sensi artt. 57 e 57 bis l.r. n. 38/1999 - interventi in zona agricola previa approvazione di un Piano di utilizzazione aziendale – Art. 79 NTA di PRG vigente P.A.M.A. (Piano ambientale di miglioramento agricolo)

#### **5.5.5** Altri interventi previsti in PdC riportati in **modulistica unificata**:

1. Interventi assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività per i quali, ai sensi dell'art. 22, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 è facoltà dell'avente titolo richiedere il rilascio del permesso di costruire;
2. Varianti in corso d'opera a permessi di costruire che presentano i caratteri delle variazioni essenziali.

#### **5.5.6** Altri interventi previsti in PdC, ai sensi dell'art. 23 bis comma 4 del DPR 380/2001:

1. **Varianti a Permesso di Costruire (PdC)**, comportanti **modifiche della sagoma**, all'interno della **Zona Omogenea A**.

## 5.6. Interventi subordinati a Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire art. 23 (SCIA Alternativa a PdC-SUET)

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

1. gli interventi di **ristrutturazione edilizia, in assenza di demolizione e ricostruzione, di cui al punto 5.5.1;**
2. gli interventi di **ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, di cui al punto 5.5.2, con l'esclusione di quelli comportanti modifiche di sagoma in Zona Omogenea A;**
3. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da **piani attuativi** comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano **precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive**, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani.

## 6 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO art. 23-ter DPR 380/01 (MdU)

### 1. SCIA ordinaria (ex art. 22)

per MdU all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

- 1.1. senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis;
- 1.2. con opere di MS pesante o RC pesante, anche in zona A;
- 1.3. con opere di RE leggera in zone omogenee diverse dalla zona A;
- 1.4. con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

### 2. SCIA alternativa al PdC (ex art. 23 D.P.R. 380/01) o PdC

per MdU all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

- 2.1. con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE leggera o pesante) in zona omogenea A;
- 2.2. con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

## 7 DEPOSITO DELLA PROCEDURA E COMPETENZA

Regime	Presentazione	Competenza	Termini di efficacia
<b>CIL</b>	<b>SUET</b>	Municipio in cui l'immobile ricade	180 giorni (incluso tempi allestimento e smontaggio).
<b>CILA</b>	<b>SUET</b>	Municipio in cui l'immobile ricade	La normativa non impone termini di validità o scadenza.
<b>SCIA</b>	<b>SUET</b>	Municipio in cui l'immobile ricade	3 anni
<b>SCIA alternativa al PdC</b>	<b>SUET</b>	Municipio in cui l'immobile ricade	Depositata almeno 30 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, dal trentesimo giorno, ha validità 3 anni.
<b>Istanza PdC</b>	<b>SUET</b>	Municipio in cui l'immobile ricade nei casi previsti dal Regolamento del decentramento e successivi atti e/o provvedimento dell'amministrazione	L'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 anno dal rilascio; l'inizio dei lavori va comunicata all'amministrazione; i lavori devono essere completati entro 3 anni dall'inizio;
		Dip.to Attuazione Urbanistica nei casi previsti dal Regolamento del decentramento e successivi atti e/o provvedimento dell'amministrazione	L'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 anno dal rilascio; l'inizio dei lavori va comunicata all'amministrazione; i lavori devono essere completati entro 3 anni dall'inizio.

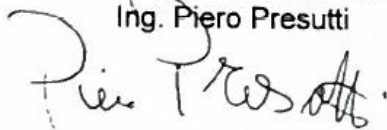
I termini di cui alla tabella sopra si riferiscono a tipologie di titoli non in sanatoria e sono prorogabili secondo le deroghe vigenti in relazione alla data di presentazione. Le eventuali richieste di proroghe di inizio e fine lavori per i Permessi di Costruire o di proroga dei termini di fine lavori per le SCIA e le SCIA Alternative al PdC devono essere sempre depositate (con acquisizione di protocollo) entro il termine di scadenza che si vuole prorogare.

## 8 APPENDICE

Allegati:

Circolare “**L.R. Lazio n. 7/2017. Art. 6 comma 1 sexies. Interventi di demolizione e ricostruzione in Zona Omogenea A. Indirizzi**”, [QI/2025/0225986 del 10/11/2025](#).

Il Direttore di Direzione  
Ing. Piero Presutti



Il Direttore di Dipartimento  
Ing. Antonello Fatello

