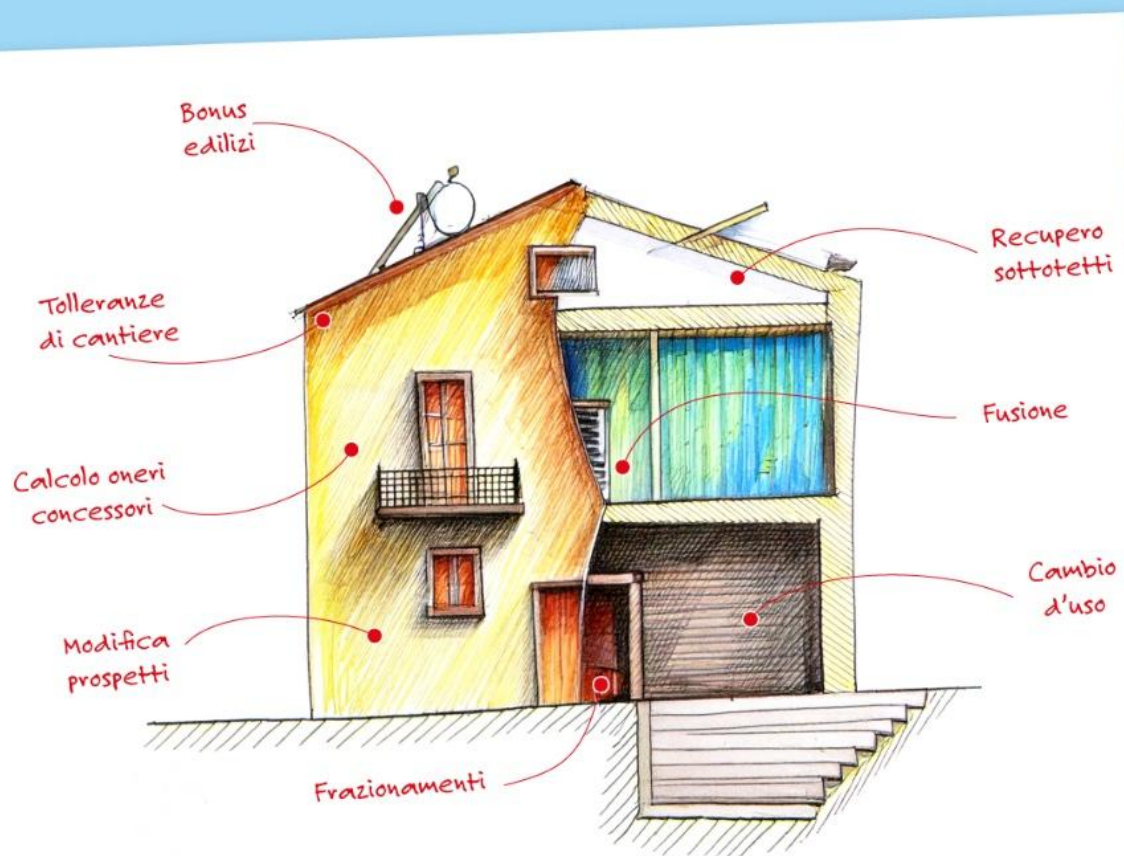


# LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DOPO IL SALVA CASA - ESEMPIO PRATICO

Applicazione del dpr 380/2001 e ss.mm.ii e legge regionale n°16/2016 e ss.mm.ii.



**ANCE** | PALERMO

**21 febbraio 2025**

**PALAZZO FORCELLA DE SETA  
FORO UMBERTO I, 21 - PALERMO**

Inizio ore 15:00

Registrazione

Introduce: Arch. ing. Salvatore Cascio Ingurgio

Saluti Istituzionali: Arch. Giuseppe Puccio, Presidente Ance Palermo

La ristrutturazione edilizia - Esempio pratico, Arch. Sergio Melilli

Tavola Rotonda:

Modera: Arch. ing. Salvatore Cascio Ingurgio

Arch. Roberto Termini (Comune di Palermo),  
Arch. Sandro D'Arpa (Comune di Isola delle Femmine),  
Arch. Mauro Pantina, Ing. Francesco Cappello,  
Ing. Marco Zenatello, Ing. Edoardo Catalano,  
Arch. Sergio Melilli

Dibattito

Fine lavori ore 18:00

Vista la limitata capienza della sala si richiede la prenotazione all'indirizzo [segreteria@ancepalermo.it](mailto:segreteria@ancepalermo.it)

**LA**

**RISTRUTTURAZIONE**

**EDILIZIA**

# LA NORMA SULLA SCRIVANIA!

DPR 380 del 2001 ss.mm.ii  
(Decreto Semplificazioni n°120/2020 e  
L. 150 del 2024 «decreto salva casa»)

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE DEL PUG

L.R. n° 16 del 2016 ss.mm.ii  
(legge regionale 27/2024)

REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO

# PROGETTO IMMOBILIARE

## LE FASI

1

ANALISI E VERIFICA  
DELL'IMMOBILE  
PER L'ACQUISTO

CONSIDERAZIONI SUGLI  
INTERVENTI COMPATIBILI

2

PROGETTO EDILIZIO  
LA RISTRUTTURAZIONE  
EDILIZIA

3

CONCLUSIONE ITER  
SCA

VENDITA IMMOBILI

1. Sopralluogo
  2. Acquisizione documentale dell'immobile
  3. Rilievo
  4. Verifica della legittimità edilizia dell'immobile
  5. Verifica PUG e vincoli
  6. Studio di fattibilità
  7. Atto di acquisto
  8. Progetto ed acquisizione del titolo abilitativo
  9. Esecuzione dei lavori e fine lavori
  10. Certificazione di agibilità
-

# PROGETTO IMMOBILIARE

## LA FASE 1

1

ANALISI E VERIFICA  
DELL'IMMOBILE  
PER L'ACQUISTO

CONSIDERAZIONI SUGLI  
INTERVENTI COMPATIBILI

1. **Sopralluogo**
2. **Acquisizione documentale dell'immobile**
3. **Rilievo**
4. **Verifica della legittimità edilizia dell'immobile**
5. **Verifica PUG e vincoli**
6. **Studio di fattibilità**
7. **Atto di acquisto**

1

ANALISI E VERIFICA  
DELL'IMMOBILE

PER L'ACQUISTO

CONSIDERAZIONI  
SUGLI INTERVENTI  
COMPATIBILI

1

SOPRALLUOGO

2

ACQUISIZIONE  
DOCUMENTAZIONE IMMOBILE

3

RILIEVO



- **Accesso** Atti: Licenza, concessione edilizia, Permesso di costruire
- **Titoli edilizi vari sull'immobile**
- **Documentazione catastale**
- **Titoli di proprietà**
- **Altra documentazione utile a dimostrare la consistenza e la data di costruzione dell'immobile**

**Rilievo:**

- **Volumi**
- **Sagoma**
- **Unità immobiliari**
- **Strutture**
- **Coperture**

4

## VERIFICA LEGITTIMITA' EDILIZIA



n° unità immobiliari

numero dei piani

soppalchi

modifiche prospetti

altezze interne

opere strutturali

coperture

volumi aggiunti

destinazioni d'uso

diversa posizione  
aperture su tramezzi

4

**Verifica della legittimità edilizia dell'immobile**

Art. 9-bis  
DPR 380/2001

Documentazione  
amministrativa

e

stato legittimo degli  
immobili

1..le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, ..... che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati

1-bis. Lo stato legittimo ..... è quello stabilito dal titolo ..... che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile .....

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, .....



## VERIFICA LEGITTIMITA' EDILIZIA

## Art. 34-bis DPR 380/2001 Tolleranze costruttive estratti

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.:  
.....

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

5

VERIFICA PUG E VINCOLI

Immagine google maps



PUG

PPE

ZTO

Vincoli

N.T.A.

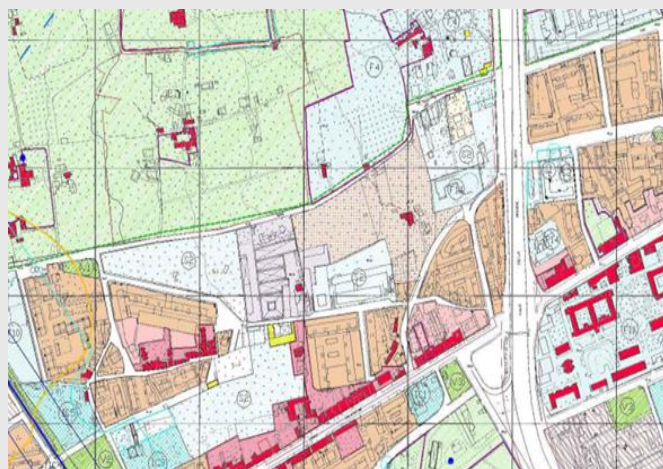
p. commerciale



verifica catastale



Tavola PUG



Cosa può emergere?

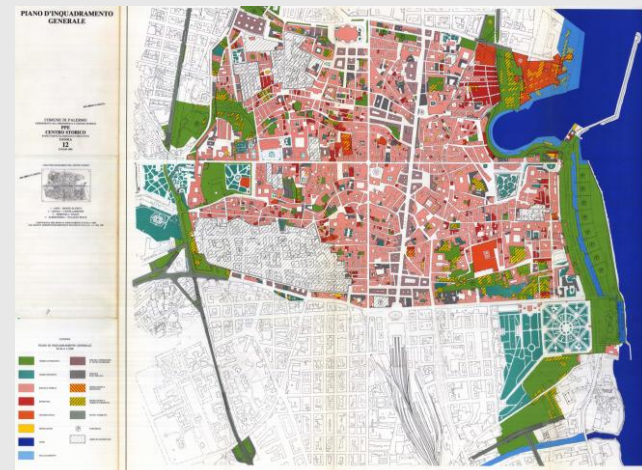
Vincolo paesaggistico

Norma di dettaglio

Immobile ricadente in altra particella

Previsione di esproprio

Tavola PPE





6

**STUDIO DI FATTIBILITA'**

ZTO A

**Aumento della cubatura****approfondimento****?**

Estratto

art.5 comma 3 delle NTA  
del Comune di Palermo

.....Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e **ristrutturazione edilizia** o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.....

**Legge Regionale 19 del 2020****Art. 37 bis****Ampliamento di edifici esistenti ad uso diverso dall'abitazione**

(introdotto dall'art. 10, comma 1, della L.R. 27/2024)  
 Previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, per opifici esistenti regolarmente autorizzati alla data dell'entrata in vigore della presente legge, possono essere concessi, per singolo permesso di costruire, ampliamenti strumentali all'attività produttiva esistente, nella misura massima del 20 per cento della superficie coperta, da localizzare esclusivamente nelle aree di pertinenza dell'opificio industriale, nel rispetto delle lettere b), c), e), f) del comma 2, dell'articolo 37, a condizione che siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che favoriscono l'efficientemente energetico dell'attività produttiva e rispettino il principio di invarianza idraulica.

Aumento della cubatura

approfondimento

?

«INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
(art.3 del DPR 380 del 2001 ss.mm.ii. – Definizione interventi)

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, 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. 1444, 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;

6

**STUDIO DI FATTIBILITA'****Aumento della cubatura****approfondimento****?**

Legge regionale 16 del 2016 ss.mm.ii.

Art.5 comma 1 lettera d n.1

**RECUPERO ABITATIVO**

..... le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20 esistenti alla data del 30 giugno 2023, purché realizzati in forza di regolare titolo edilizio alla medesima data, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie rilasciate ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e all'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

**DEI SOTTOTETTI****DELLE PERTINENZE****DEI LOCALI ACCESSORI****DEGLI INTERRATI****DEI SEMINTERRATI****DEGLI AMMEZZATI**

6

## STUDIO DI FATTIBILITA'

## RECUPERO ABITATIVO

## ARTICOLO 5 COMMA 1 LETTERA D

le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

**1 le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi** dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20 esistenti alla *data del 31 dicembre 2023*, purché realizzati in forza di regolare titolo edilizio alla medesima data, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie, rilasciate ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e all'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, **costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;**

**2 il recupero volumetrico di verande regolarmente realizzate ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003**, n. 4 e successive modificazioni fino ad un massimo del 2 per cento del volume dell'unità immobiliare residenziale afferente, ad esclusione delle verande realizzate nei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze. È dovuto il pagamento degli oneri concessori;

**3 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2**, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti senza alterazione del volume complessivo preesistente. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

6

**STUDIO DI FATTIBILITA'****RECUPERO ABITATIVO**

4 il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge aventi altezza minima di m. 2,20 è consentito per una altezza minima non inferiore a m. 2,20. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

5 gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione

**6 il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia**, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, 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 quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni nonché del piano paesaggistico.

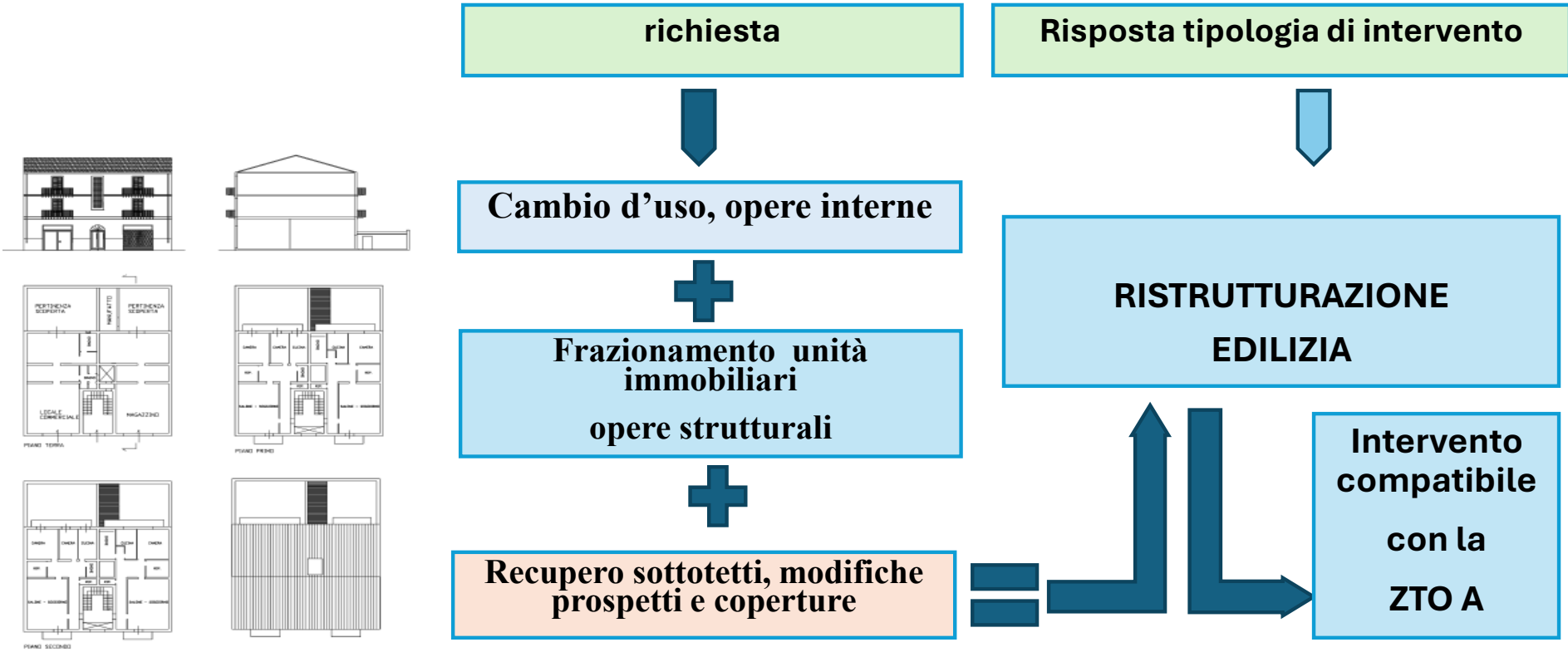
**7 le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione**, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è **altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero**, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10;



6

# Studio di fattibilità

## La richiesta del committente e le risposta



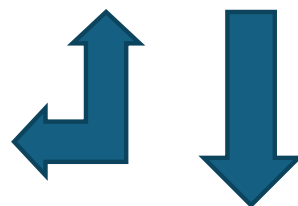
6

## STUDIO DI FATTIBILITA'

## LA RICHIESTA DEL COMMITTENTE - QUALE TITOLO ABILITATIVO?



## RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Intervento compatibile  
con la ZTO A

## Art. 5

Recepimento con modifiche dell'articolo 10 "Interventi subordinati a permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

(1)

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti degli immobili sottoposti [N.d.R. recte: sottoposti] a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite: .....

PDC



SCIA

alternativa al permesso  
di costruire

6

## STUDIO DI FATTIBILITA' - SCIA



*SCIA alternativa al  
permesso di costruire*

*Art. 10 L.R. n°16 del  
2016 Recepimento con  
modifiche dell'articolo 22  
del DPR n°380/2001*

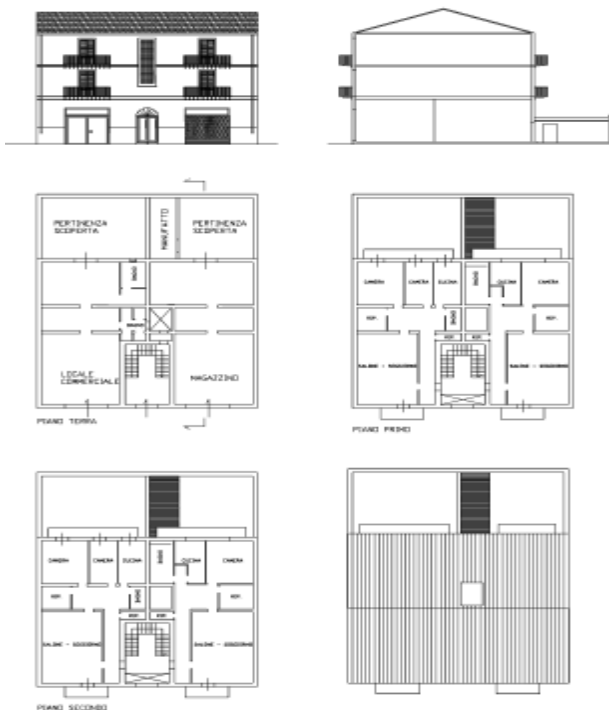
7. Gli interventi di cui al comma 6, lettere a), b) e c), sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 7. Gli interventi di cui al comma 6, lettera d), sono soggetti ai contributi di costruzione come determinati al punto 6) della lettera d) del comma 1 dell'articolo 5. 7-bis. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, **almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.**

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

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), anche nelle zone e negli Immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:  
il solaio sia preesistente;  
il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16; la classificazione energetica dell'immobile sia conforme alle prescrizioni di cui al decreto interministeriale 26 giugno 2015.
- c) 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 planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d);

## ATTO DI ACQUISTO

## LE RAGIONI DEL BUON SENSO PER UN BUON ACQUISTO



**UNA BUONA OPERAZIONE IMMOBILIARE SI SVILUPPA  
ANCHE  
CON LA PRESTAZIONE PROFESSIONALE DI UN TECNICO  
O DI UN TEAM DI TECNICI**

Con la prestazione professionale di un tecnico, il quale ha verificato e dichiarato l'eventuale legittimità edilizia dell'immobile e la sua conformità edilizia si può procedere all'atto con una maggiore consapevolezza del valore dell'immobile anche in funzione degli interventi realizzabili nel rispetto delle norme vigenti, necessario per garantire la buona riuscita di una operazione

**PROGETTO ED ACQUISIZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO**

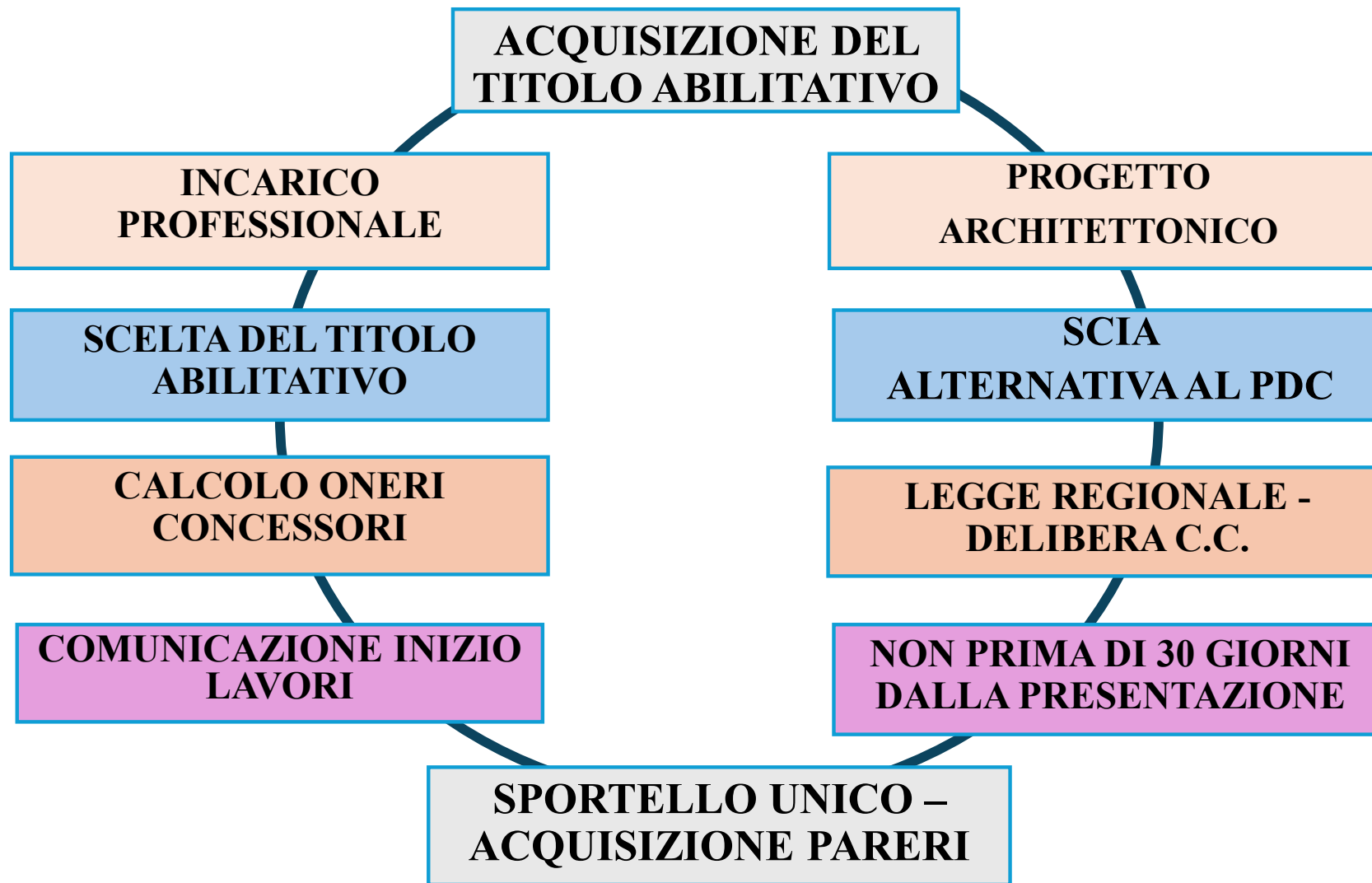
**PROGETTO EDILIZIO  
LA RISTRUTTURAZIONE  
EDILIZIA**

- ~~1. Sopralluogo~~
- ~~2. Acquisizione documentale dell'immobile~~
- ~~3. Rilievo~~
- ~~4. Verifica della legittimità edilizia dell'immobile~~
- ~~5. Verifica PUG e vincoli~~
- ~~6. Studio di fattibilità~~
- ~~7. Atto di acquisto~~
- 8. Progetto ed acquisizione del titolo abilitativo**
- 9. Esecuzione dei lavori e fine lavori**
- 10. Certificazione di agibilità**

ANALISI E VERIFICA  
DELL'IMMOBILE  
PER L'ACQUISTO  
CONSIDERAZIONI  
SUGLI INTERVENTI  
COMPATIBILI

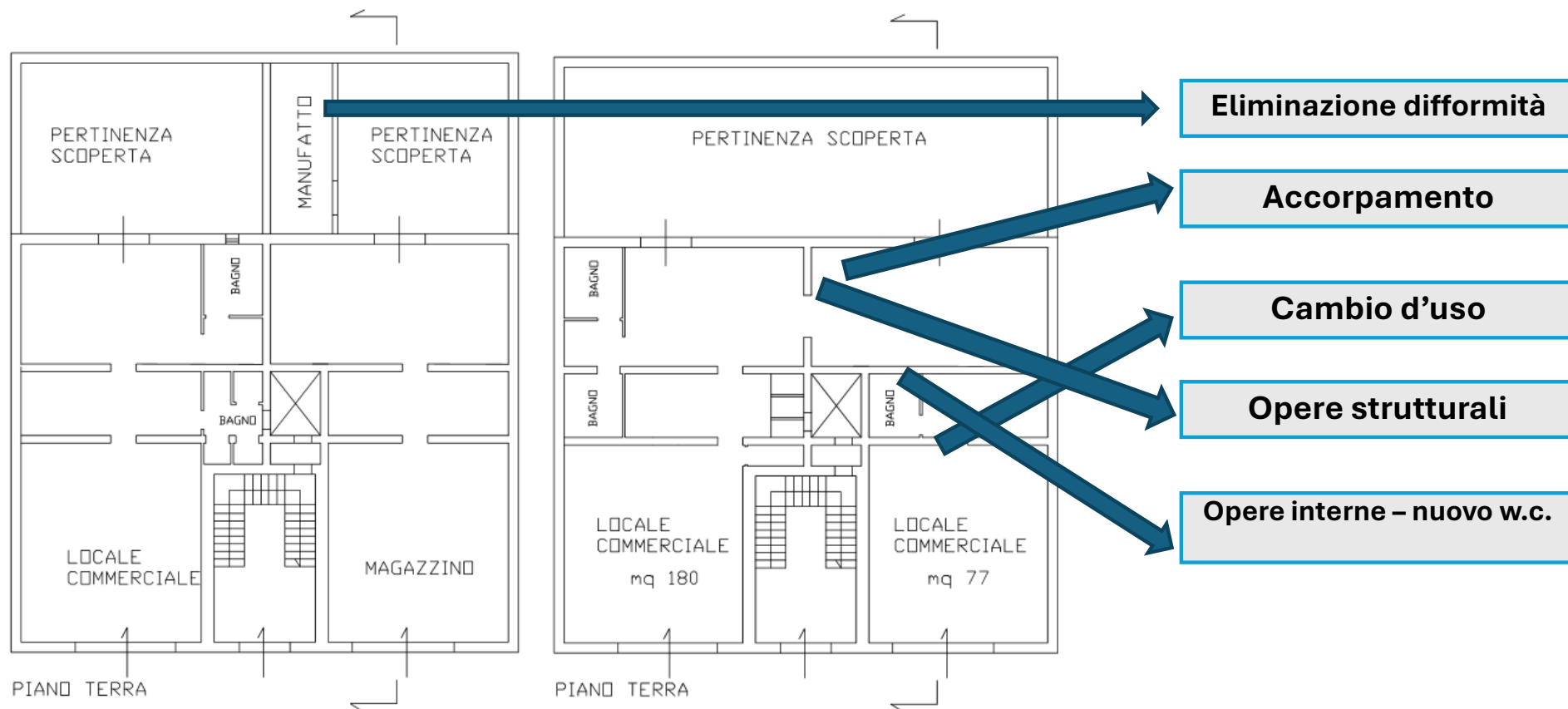
8

# IL PROGETTO ACQUISIZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO



**PROGETTO ARCHITETTONICO**

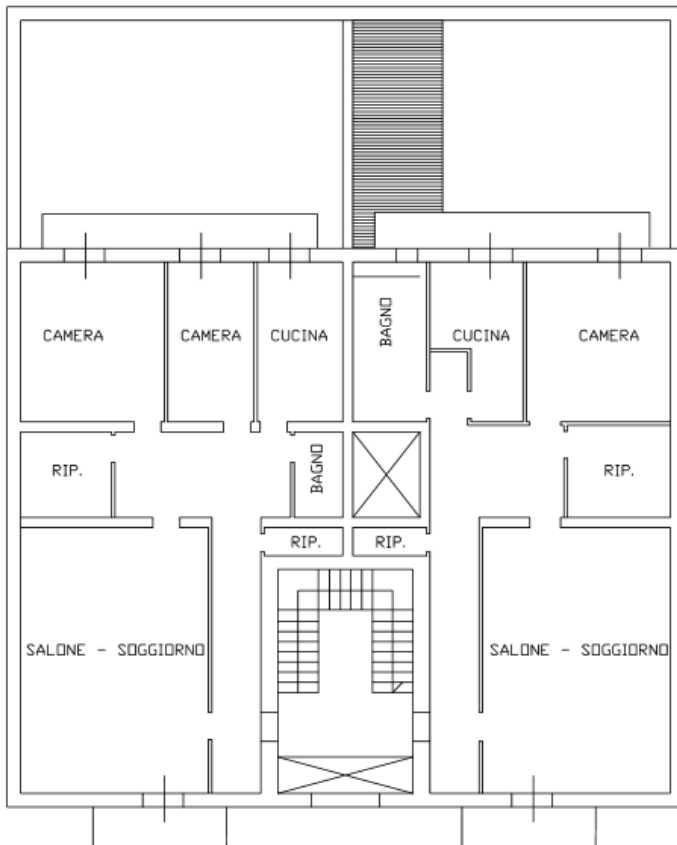
**PIANO TERRA – accorpamento - cambio d'uso – opere interne e opere strutturali**



PROGETTO ARCHITETTONICO

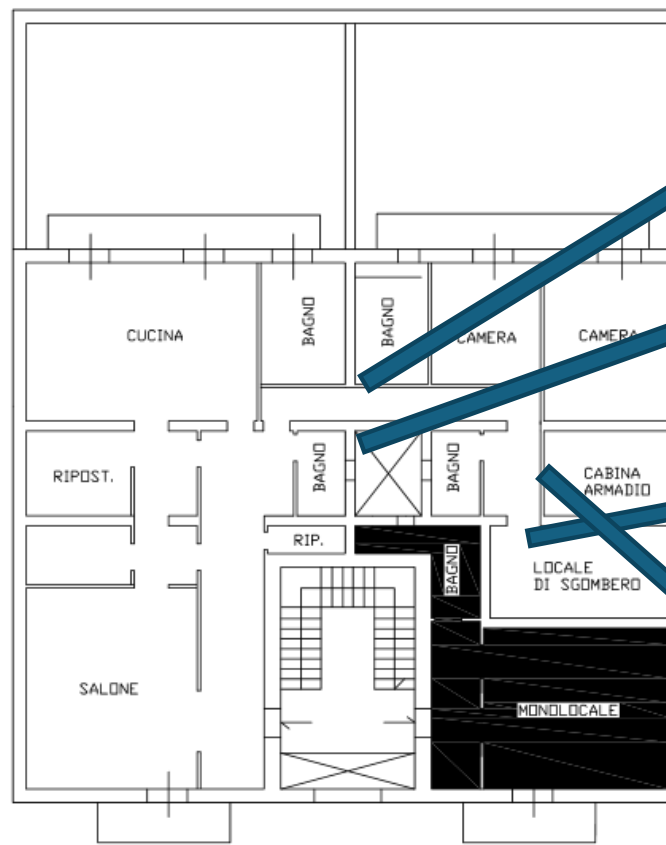
PIANO PRIMO – accorpamento - opere interne e opere strutturali

Stato di fatto



PIANO PRIMO

Progetto



PIANO PRIMO

Accorpamento

Apertura finestre  
nella chiostrina

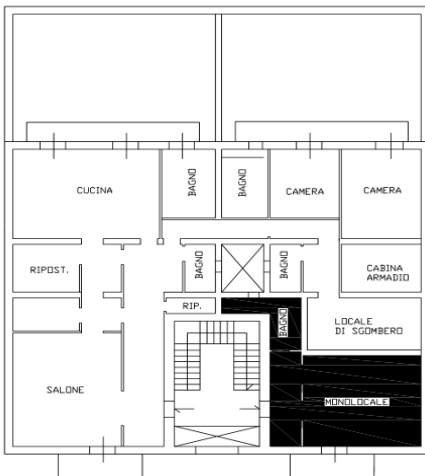
Opere strutturali

Diversa distribuzione



## IL PROGETTO E L'ACQUISIZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO

## IL MONOLOCALE



PIANO PRIMO

## DM SANITA' 5 luglio 1975

## Art. 3

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone

## ART.24 del DPR 380/2001 ss.mm.ii. SCA

## Introduzione Salva Casa

5-bis....., il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- **alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.**

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e **sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:**

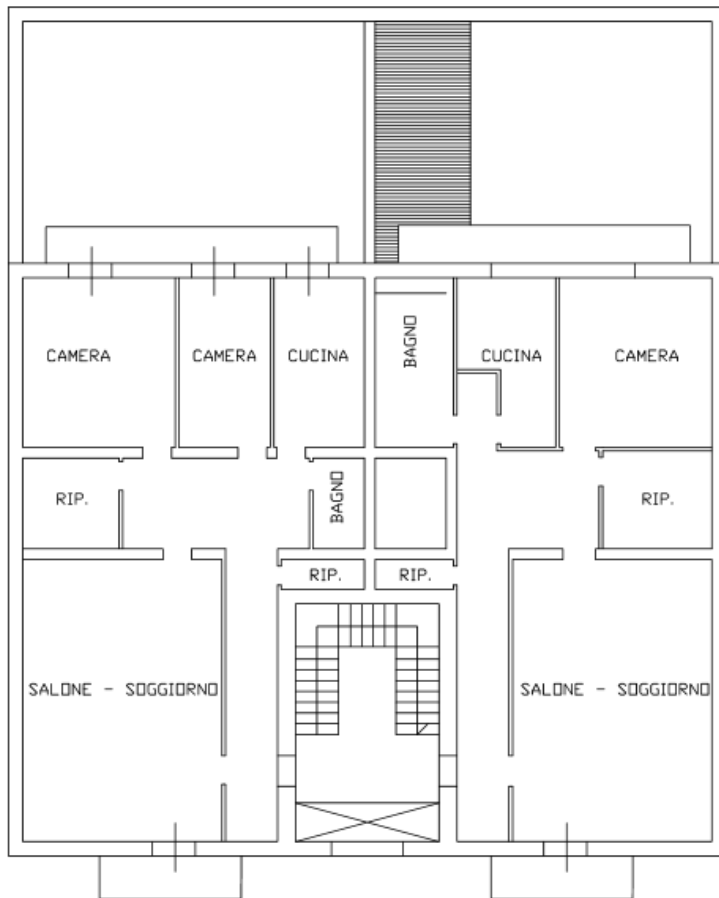
- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie
- sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

## Decreto Semplificazione L. n°120 del 2020

## art.10 comma 2.

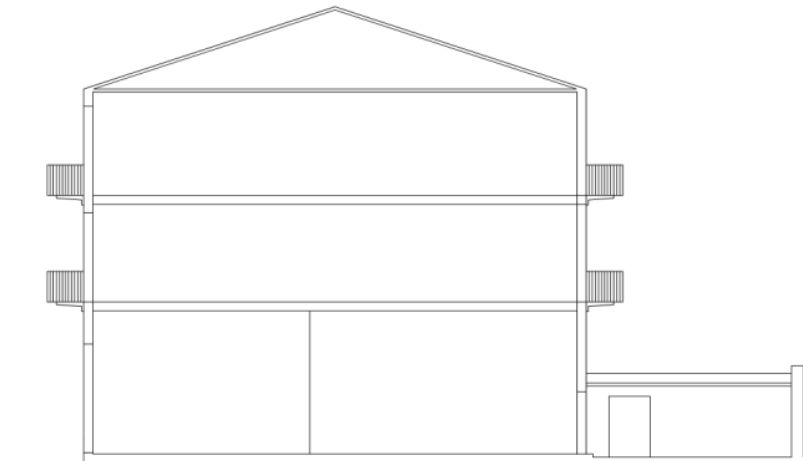
Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'[articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), le disposizioni di cui al [decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975](#), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, **si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.**

**PROGETTO ARCHITETTONICO**  
**PIANO SECONDO – RECUPERO ABITATIVO**



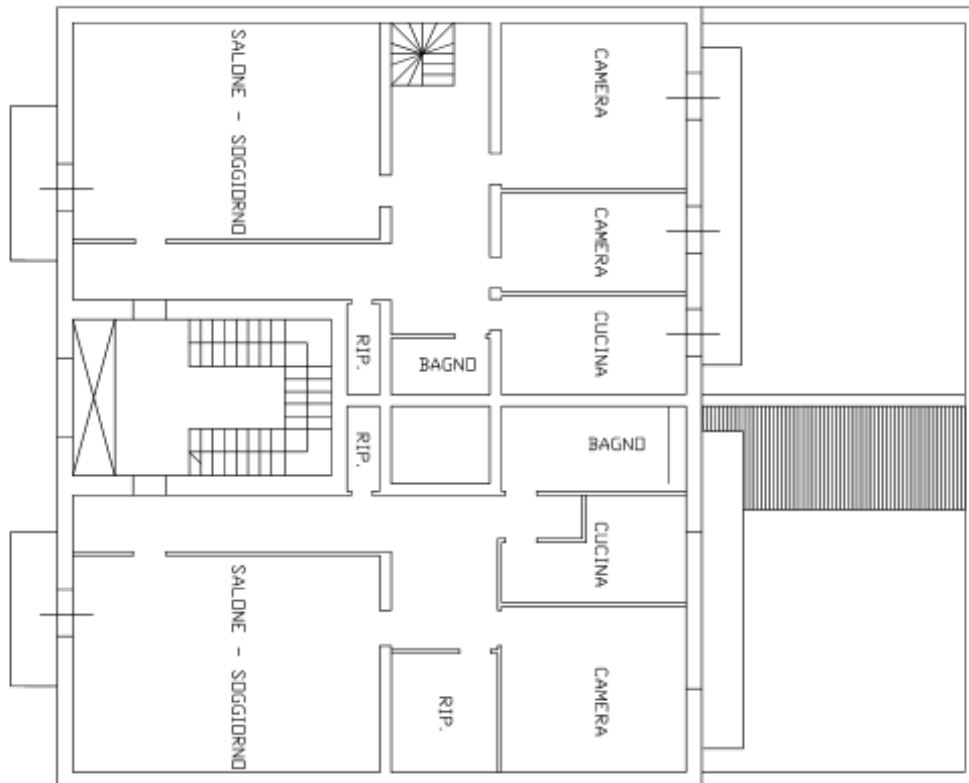
PIANO SECONDO

**Stato di fatto**



PROGETTO ARCHITETTONICO  
PIANO SECONDO – RECUPERO ABITATIVO

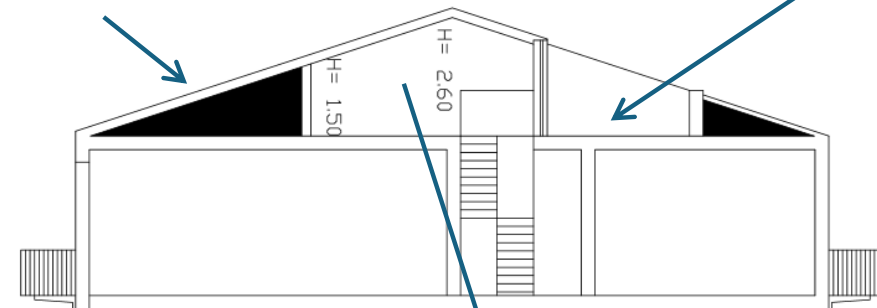
PROGETTO



PIANO SECONDO

VOLUME NON  
RECUPERABILE

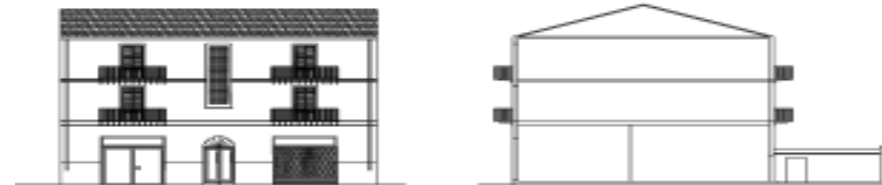
TERRAZZA



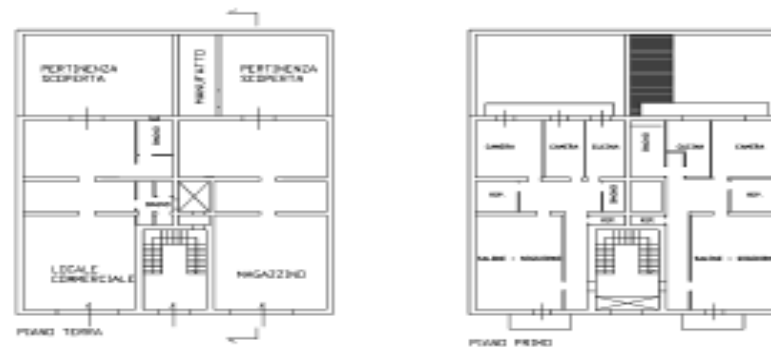
VOLUME  
RECUPERATO

PROGETTAZIONE PARTI COMUNI

ELIMINAZIONE  
BARRIERE ARCHITETTONICHE

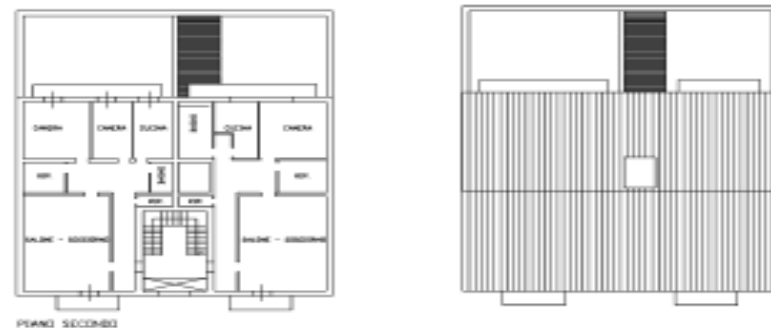


LINEA VITA ANTICADUTA



IMPIANTI, elettrico, idrico, etc.

STRUTTURE, verifica e calcolo



# ONERI CONCESSORI

## RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO ABITATIVO E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

PROGETTO  
EDILIZIO

LA  
RISTRUTTURAZIONE  
E EDILIZIA

**ART.16 DEL DPR 380 DEL 2001  
RECEPITO CON MODIFICA  
DALL'ART 7 DELLA L.R. 16/2016**

Nel caso di interventi su edifici esistenti, il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal comune in base al computo metrico estimativo allegato ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. **Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.**

**ART.10 DEL DPR 380 DEL 2001  
RECEPITO CON MODIFICHE  
DALL'ART.5 DELLA L.R. 16/2016**

### RECUPERO ABITATIVO

COMMA 7

**le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10;**

**ART.17 DEL DPR 380 DEL 2001  
RECEPITO CON MODIFICA  
DALL'ART.8 DELLA L.R. 16/2016  
ESONERO O RIDUZIONE**

COMMA 3 LETTERA B)

**Il contributo di costruzione non è dovuto:**

per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;

COMMA 5

Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza, sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, **il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali.** I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, **fino alla completa esenzione dallo stesso.**

9

3

ESECUZIONE LAVORI  
E FINE LAVORI

CERTIFICAZIONE DI  
AGIBILITA'

3

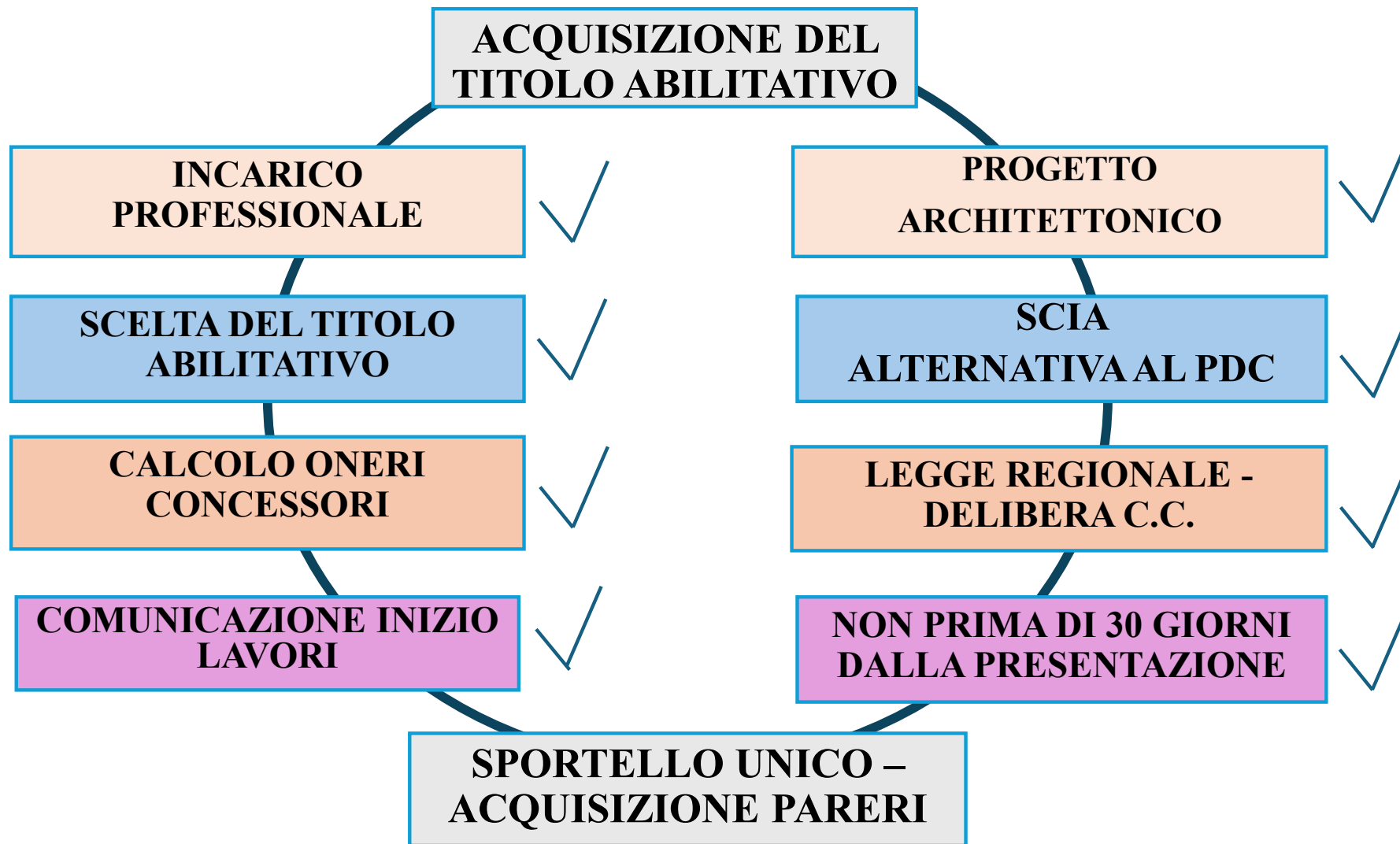
ESECUZIONE DEI  
LAVORI E FINE  
LAVORI

CERTIFICAZIONE  
DI AGIBILITA'

1. ~~Sopralluogo~~
2. ~~Acquisizione documentale dell'immobile~~
3. ~~Rilievo~~
4. ~~Verifica della legittimità edilizia dell'immobile~~
5. ~~Verifica PUG e vincoli~~
6. ~~Studio di fattibilità~~
7. ~~Atto di acquisto~~
8. ~~Progetto ed acquisizione del titolo abilitativo~~
9. Esecuzione dei lavori e fine lavori
10. Certificazione di agibilità

8

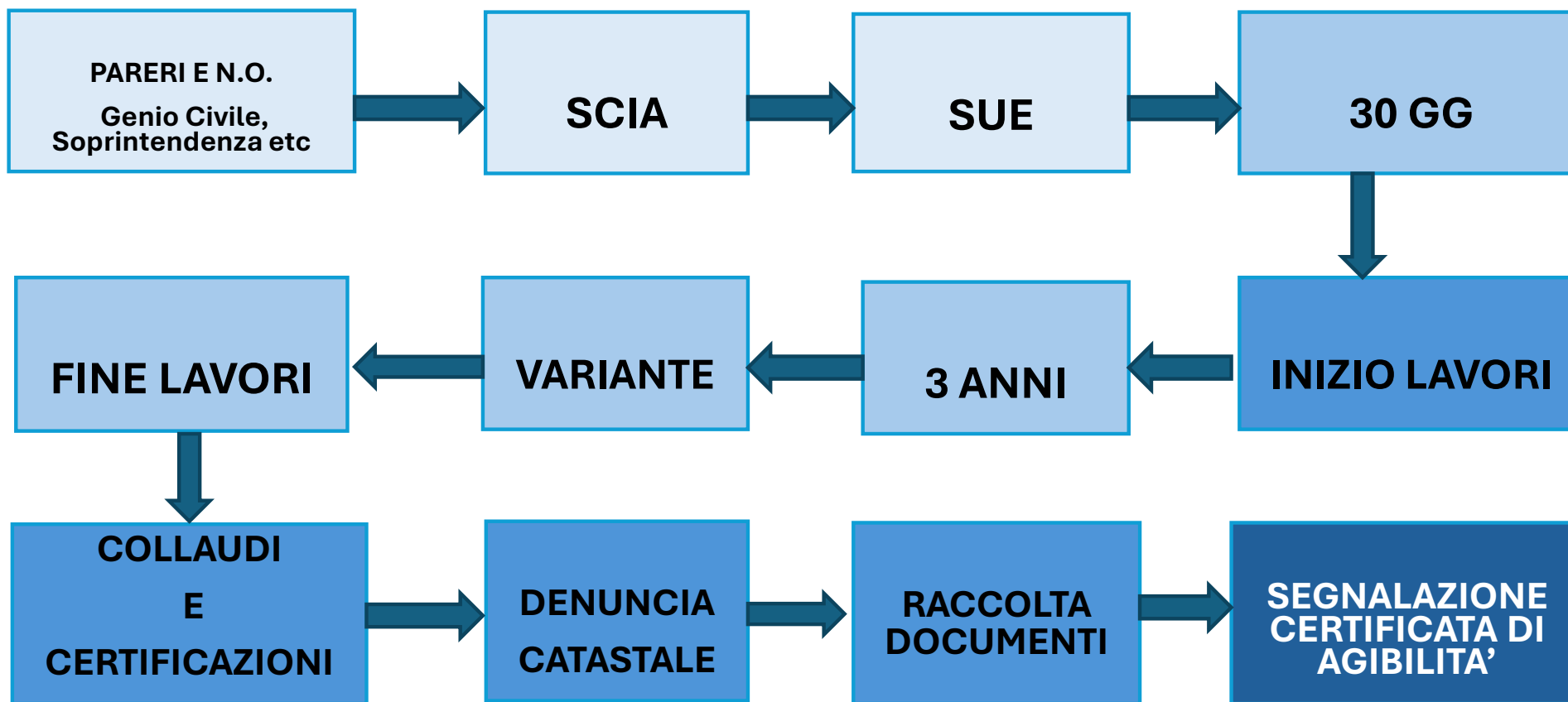
# IL PROGETTO ACQUISIZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO



ESECUZIONE DEI  
LAVORI E FINE  
LAVORI  
CERTIFICAZIONE  
DI AGIBILITA'

9

**ESECUZIONE LAVORI - FINE LAVORI - AGIBILITA'**





10

## SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

Art.24 Comma 1

1) La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2) Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1

SCA



ALLEGATI



SCIA'

PDC

SCIA  
IN SANATORIA  
o  
PDCS

ART.24 COMMA 5 LETTERA a)

La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente Documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;
- e-bis) attestazione di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui .....

Art. 17 – Il “Fascicolo del fabbricato”

1. Allo scopo di promuovere il “fascicolo del fabbricato” di cui all’art.32 della legge regionale 6 agosto 2021, n.23, **lo stesso è redatto, in fase di prima applicazione, per le nuove costruzioni oppure per le costruzioni oggetto di ristrutturazione edilizia o ampliamento, pubbliche o private, realizzate dopo l’entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 2021, n.23, da professionisti abilitati e iscritti agli Ordini/Collegi professionali, su incarico del proprietario o dell’amministratore del condominio.** L’acquisizione presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale, della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, avviene senza oneri per la parte interessata.

2. Il fascicolo contiene, preferibilmente in forma digitale, i seguenti elementi fondamentali:

- a) l’individuazione catastale e georeferenziazione dell’immobile;
- b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
- c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all’intero edificio;
- d) copia del certificato di agibilità ovvero di Segnalazione certificata di agibilità (SCA) con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente;
- e) copia dell’autorizzazione del Genio Civile;
- f) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
- g) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
- h) relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991);
- i) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.

ESECUZIONE DEI  
LAVORI E FINE  
LAVORI  
CERTIFICAZIONE DI  
AGIBILITA'

10

VENDITA

SCA



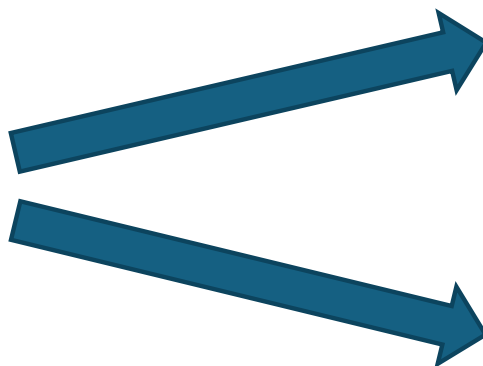
NOTAIO

NOTAIO



SCA

NOTAIO



SCA  
parziale

Con il titolo  
in corso di  
esecuzione

**GRAZIE**

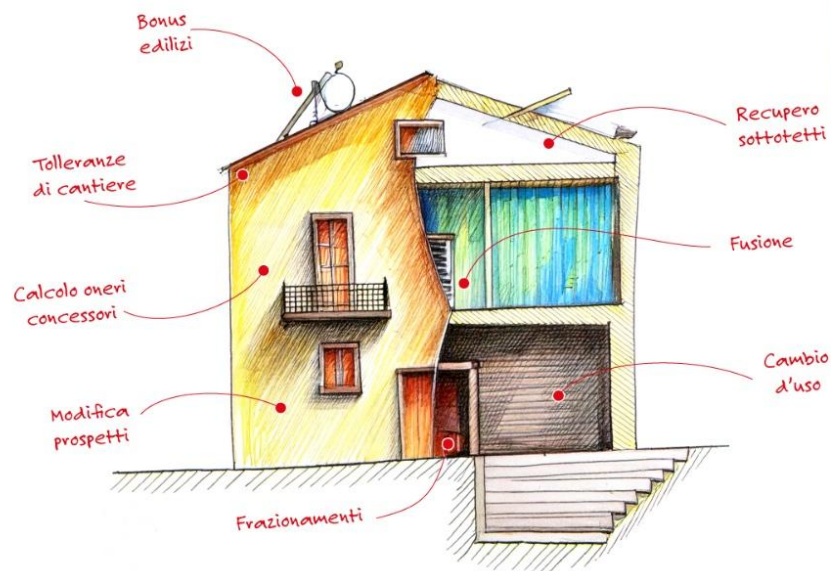
## LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DOPO IL SALVA CASA - ESEMPIO PRATICO

Applicazione del dpr 380/2001 e ss.mm.ii e legge regionale n°16/2016 e ss.mm.ii.

ANCE | PALERMO

21 febbraio 2025

PALAZZO FORCELLA DE SETA  
FORO UMBERTO I, 21 - PALERMO



Inizio ore 15:00

Registrazione

Introduce: Arch. ing. Salvatore Cascio Ingurgio

Saluti Istituzionali: Arch. Giuseppe Puccio, Presidente Ance Palermo

La ristrutturazione edilizia - Esempio pratico, Arch. Sergio Melilli

Tavola Rotonda:

Moderà: Arch. ing. Salvatore Cascio Ingurgio

Arch. Roberto Termini (Comune di Palermo),  
Arch. Sandro D'Arpa (Comune di Isola delle Femmine),  
Arch. Mauro Pantina, Ing. Francesco Cappello,  
Ing. Marco Zenatello, Ing. Edoardo Catalano,  
Arch. Sergio Melilli

Dibattito

Fine lavori ore 18:00

Vista la limitata capienza della sala si richiede la prenotazione all'indirizzo [segreteria@ancepalermo.it](mailto:segreteria@ancepalermo.it)

# TAVOLA ROTONDA