

PRONTUARIO

DELLE TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI RISPETTIVI TITOLI ABILITATIVI

Area Territorio

Arnaldo Toffali

Direzione SUAP e SUEP

Andrea Alban

Giuseppe Aldegheri
Gianluca Contato
Marina Morini
Chiara Riccadonna
Annalisa Sguazzardo
Giampaolo Zambaldo

In collaborazione con:



ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA
DI VERONA



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DI VERONA
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI
AVVOCATI
DI VERONA

Consiglio Notarile
di Verona



hFiap
COLLEGIO DI VERONA



VERONA
F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

con la partecipazione di:



Soprintendenza archeologia
belle arti e paesaggio per le province
di Verona, Rovigo e Vicenza

TESTO AGGIORNATO A DICEMBRE 2025

ALLEGATO “B”:

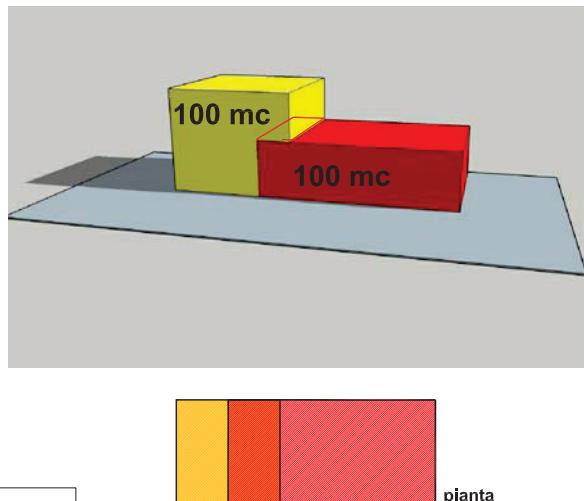
“Schemi grafici delle principali tipologie di intervento: classificazione e titolo edilizio”

PREMESSE GENERALI:

- 1) Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2bis, comma 1 ter del D.P.R. n. 380/2001 e quanto riportato nel prontuario.
- 2) Gli interventi di ampliamento non sono consentiti negli immobili classificati **A1-A2-A3-A4** ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).
- 3) Gli interventi in applicazione di Veneto 2050 che interessano una cubatura >2000 mc, compreso esistente, e/o con altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto di intervento, necessitano di **PDC CONVENZIONATO**.
- 4) In caso di incrementi di volumetria con contestuale Demolizione e Ricostruzione, se previste innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici, per l'efficientamento energetico o per promuovere la rigenerazione urbana (anche se l'incremento volumetrico deriva da indice da lotto) è possibile utilizzare la SCIA 2 art. 23 (DPR 380/2001).
- 5) ONEROSITA': negli interventi di ristrutturazione edilizia con demo-ricostruzione che non prevedano aumenti di SUL e/o cambi d'uso, è dovuto il solo costo di costruzione con tariffa a recupero. In ogni caso si rimanda al Vademecum per il calcolo del contributo di costruzione.

NOTA BENE:

Gli schemi grafici esemplificativi devono essere necessariamente correlati con quanto esposto nella prima parte del presente prontuario.



DEMOLIZIONE 100 mc
RICOSTRUZIONE di 100 mc
 coincidenza (in parte) della sagoma e del sedime

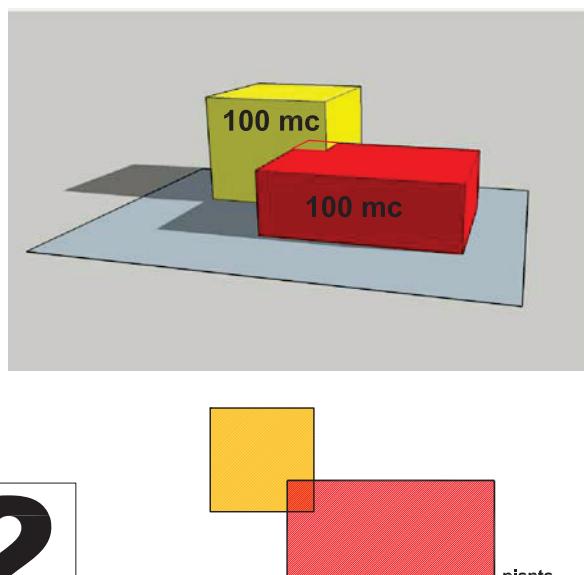
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 1 - art. 22 (in assenza di vincoli)

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
 art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)



DEMOLIZIONE 100 mc
RICOSTRUZIONE di 100 mc
 coincidenza (in parte) della sagoma e del sedime

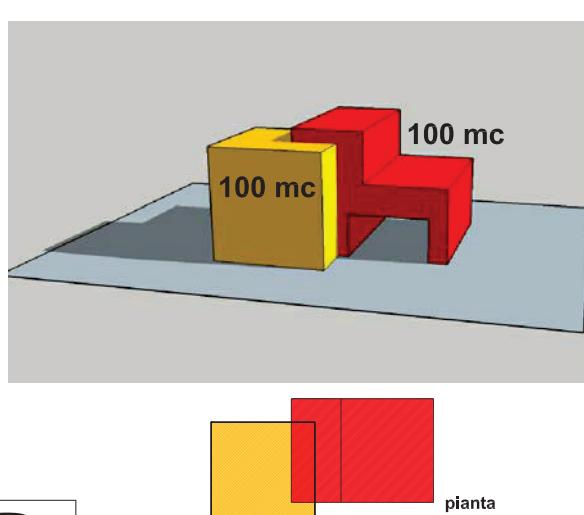
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 1 - art. 22 (in assenza di vincoli)

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
 art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)



DEMOLIZIONE 100 mc
RICOSTRUZIONE di 100 mc
 parzialmente in sagoma ma con differente
 conformazione

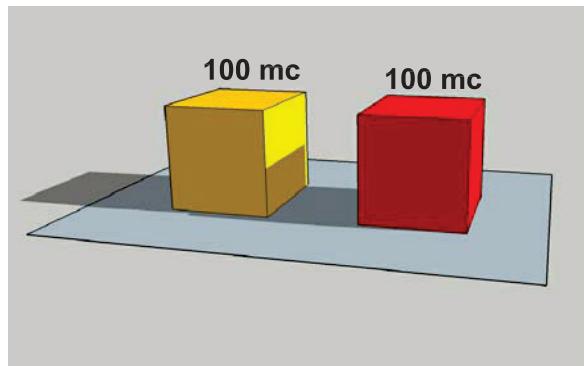
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 1 - art. 22 (in assenza di vincoli)

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
 art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)



4

DEMOLIZIONE 100 mc
RICOSTRUZIONE di 100 mc
in altra posizione nello stesso lotto, anche con
diversa sagoma e/o inferiore

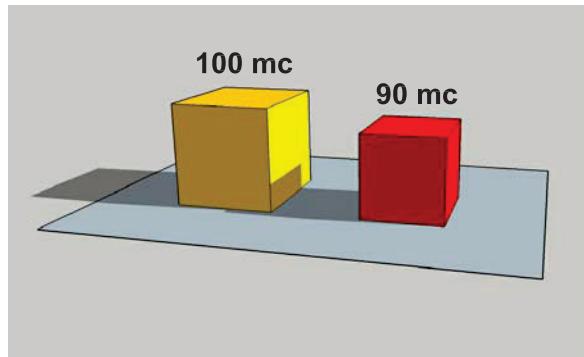
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 1 - art. 22 (in assenza di vincoli)

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)



5

DEMOLIZIONE 100 mc
RICOSTRUZIONE di 90 mc
con ricostruzione fuori sagoma senza
ampliamento con P.I.

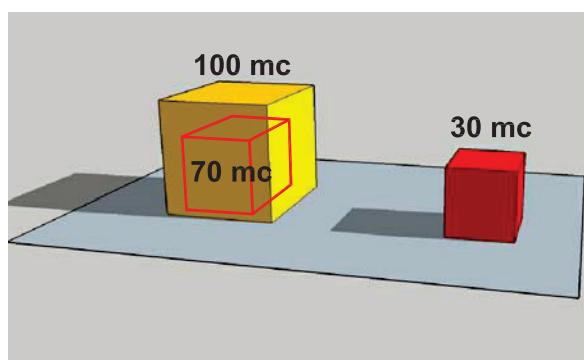
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 1 - art. 22 (in assenza di vincoli)

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)



6

DEMOLIZIONE 100 mc
RICOSTRUZIONE di 70 mc in sagoma e di 30
mc fuori sagoma in altra posizione nello stesso
lotto (previa verifica potenzialità del lotto).

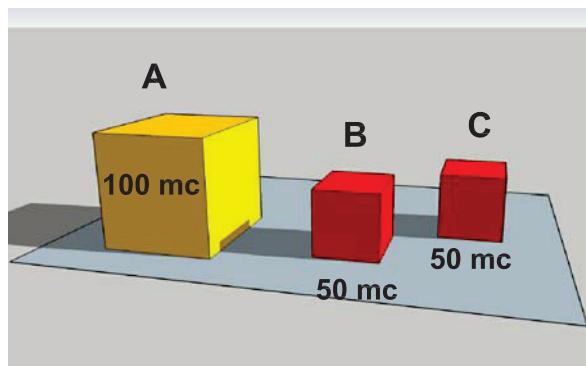
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 70 mc

NUOVA COSTRUZIONE 30 mc

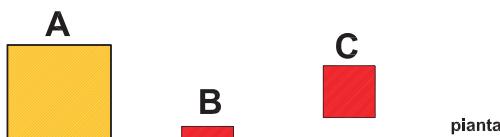
PDC



pianta



7

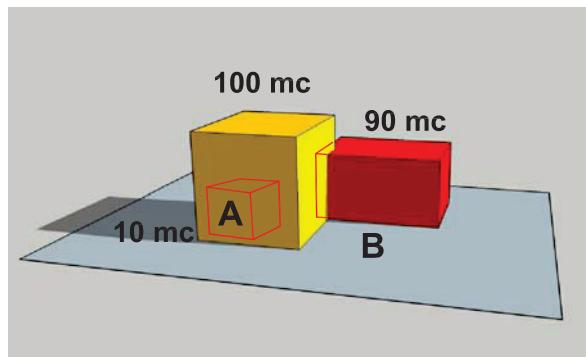


DEMOLIZIONE A con ricostruzione fuori sagoma di due nuovi edifici
(previa verifica potenzialità lotto)

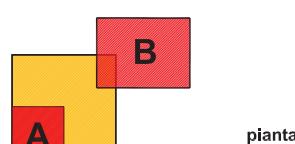
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 50 mc

NUOVA COSTRUZIONE 50 mc

PDC



8

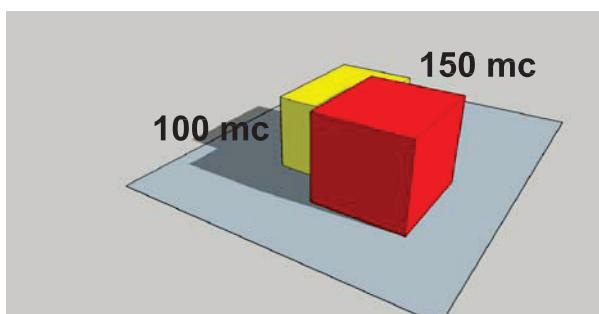


DEMOLIZIONE 100 mc con costruzione di 2 edifici: uno in sagoma 10 mc e uno parzialmente fuori sagoma 90 mc (previa verifica potenzialità del lotto)

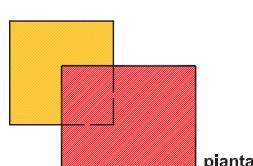
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per B

NUOVA COSTRUZIONE per A

PDC



9



DEMOLIZIONE 100 mc
RICOSTRUZIONE in parziale sagoma di nuovo edificio con ampliamento totale mc 150 (con indice di P.I.)

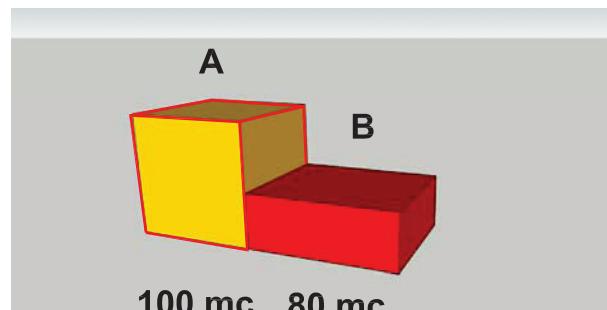
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 100 mc

NUOVA COSTRUZIONE 50 mc

PDC (utilizzando potenzialità con P.I.)

[In caso di punto 4) dell' INTRODUZIONE]

SCIA 2 - art. 23



10

A B pianta

DEMOLIZIONE A

RICOSTRUZIONE in sagoma esistente e
AMPLIAMENTO B in aderenza (Veneto 2050 o
potenzialità da P.I. - al di fuori delle aree tutelate dai BBAA
art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)

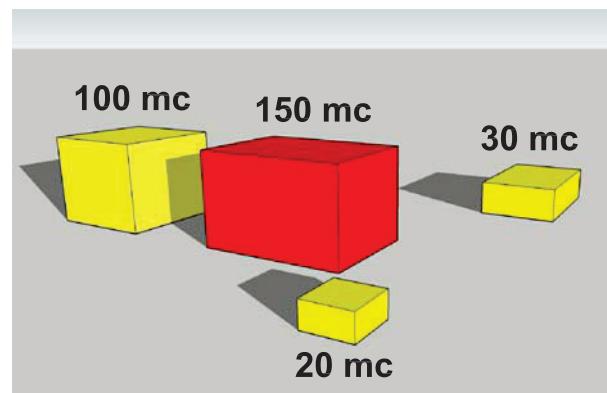
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per A NUOVA COSTRUZIONE per B

SCIA 2 - art. 23 (utilizzando Veneto 2050) < 2000 mc

PDC (utilizzando potenzialità con P.I.)

[In caso di punto 4) dell' INTRODUZIONE]

SCIA 2 - art. 23



11

20 mc pianta

DEMOLIZIONE fabbricati esistenti con ACCORPAMENTO in nuovo immobile (intervento di rigenerazione urbana)

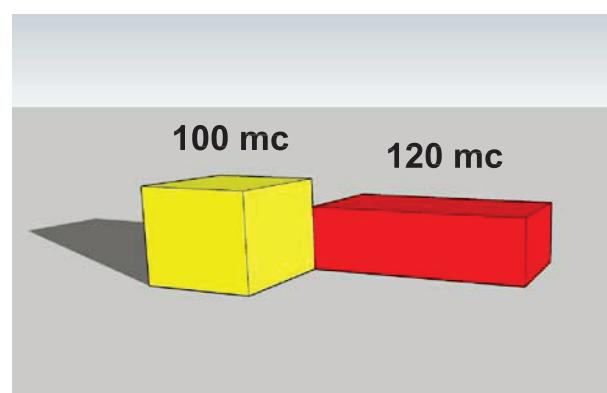
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 1 - art. 22 (in assenza di vincoli)

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)



12

planta

DEMOLIZIONE 100 mc con ricostruzione e con ampliamento fuori sagoma 120 mc

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

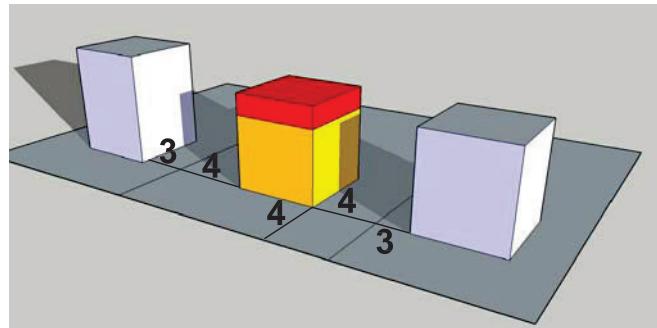
SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)
utilizzando VENETO 2050

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
art. 136 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)
(utilizzando potenzialità con P.I.)

[In caso di punto 4) dell' INTRODUZIONE]

SCIA 2 - art. 23

**NOTA BENE:**

solo se il lotto non permette di soddisfare il rispetto delle distanze

13

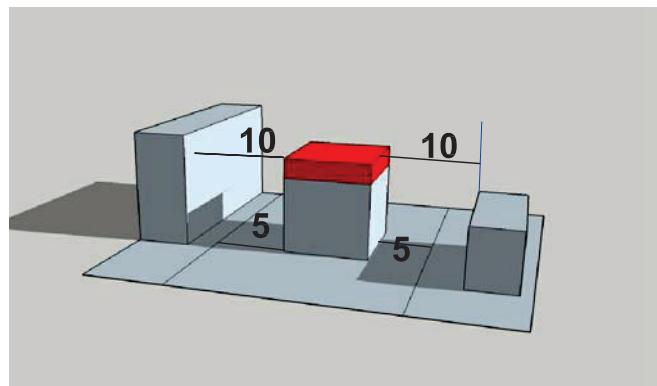
DEMOLIZIONE e ricostruzione con sopraelevazione utilizzando esclusivamente incentivi volumetrici (bonus di P.I. o Veneto 2050) con mantenimento delle distanze preesistenti (art. 2bis comma 1 ter del DPR 380-2001)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**SCIA 2 - art. 23**

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004) utilizzando VENETO 2050

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico art. 136 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004) (utilizzando potenzialità con P.I.)

[In caso di punto 4) dell' INTRODUZIONE]

SCIA 2 - art. 23

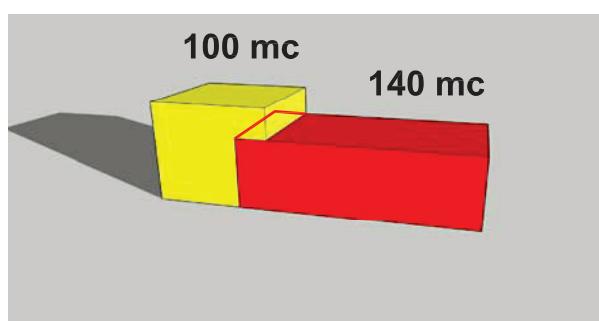
14

RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO (senza demolizione/ricostruzione) CON SOPRAELEVAZIONE utilizzando incentivi volumetrici (bonus di P.I. o Veneto 2050) con RISPETTO delle distanze MINIME per la sopraelevazione (5 m da confini e 10 fabbricati o arretramento se non presenti distanze minime).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA + NUOVA COSTRUZIONE per la sopraelevazione

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004) utilizzando VENETO 2050



15

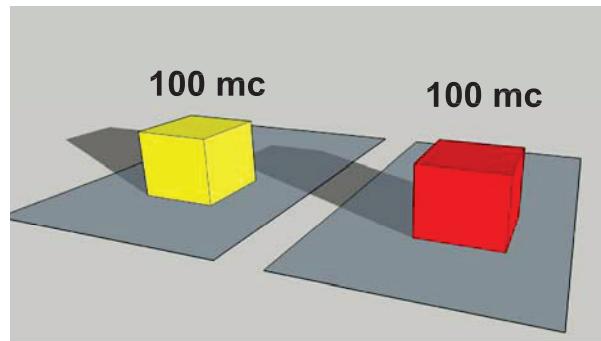
DEMOLIZIONE 100 mc con ricostruzione parzialmente in sagoma e con ampliamento (totale mc 140) da P.I.

NUOVA COSTRUZIONE per mc 40
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per mc 100

PDC (utilizzando potenzialità con P.I.)

[In caso di punto 4) dell' INTRODUZIONE]

SCIA 2 - art. 23

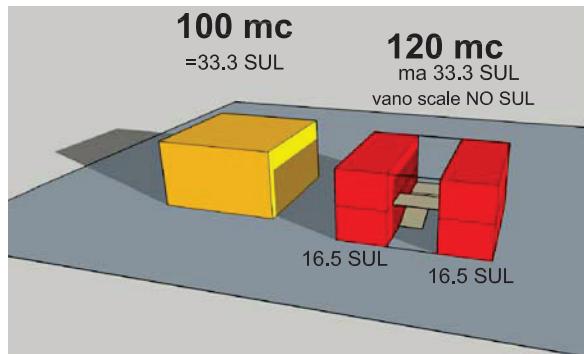


16

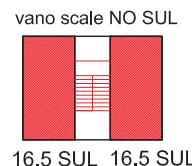
DEMOLIZIONE con ricostruzione nuovo fabbricato stessa volumetria in altro lotto (cessione con atto notarile di trasferimento potenzialità/volumetria)

NUOVA COSTRUZIONE

PDC



17



DEMOLIZIONE 100mc (SUV V/3=33.3 mq)

RICOSTRUZIONE stessa SUL=SUV + vano scala (non SUL) con maggior volumetria totale

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

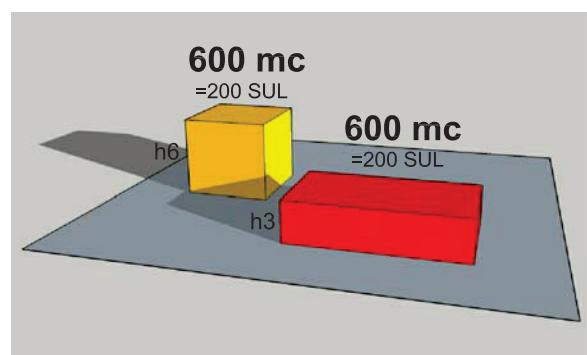
SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)
utilizzando VENETO 2050

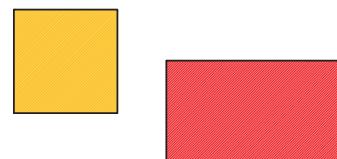
PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
art. 136 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)
(utilizzando potenzialità con P.I.)

[In caso di punto 4) dell' INTRODUZIONE]

SCIA 2 - art. 23



18



DEMOLIZIONE edificio esistente residenziale 600mc (superficie coperta 100mq) - SUV V/3=200 mq

RICOSTRUZIONE 600 mc con minore altezza ma sempre 200 mq di superficie coperta/SUL

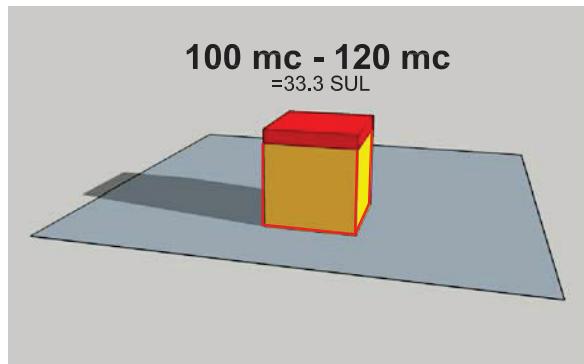
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 1 - art. 22 (in assenza di vincoli)

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)



19

DEMOLIZIONE 100mc
(SUV V/3=33.3 mq)

RICOSTRUZIONE volume maggiore (120 mc)
ma uguale SUL

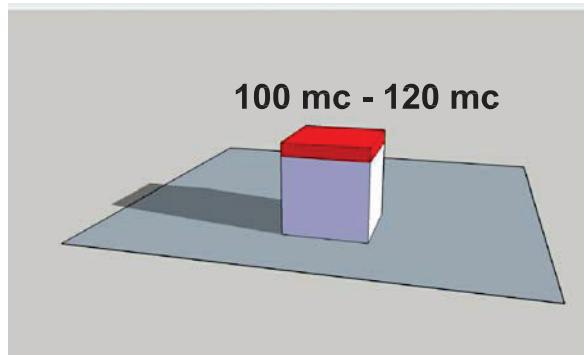
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 2 - art. 23 (in assenza di vincoli)

SCIA 2 - art. 23

(vincolo art.142 e art. 136 c.1 punti c) e d) del D.lgs 42-2004)

PDC (sempre se vincolo monumentale e paesaggistico
art. 136 comma 1 punti a) e b) del D.lgs. 42-2004)



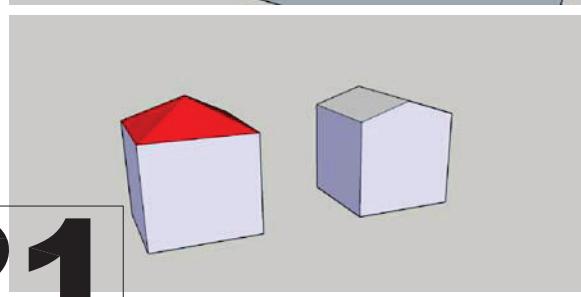
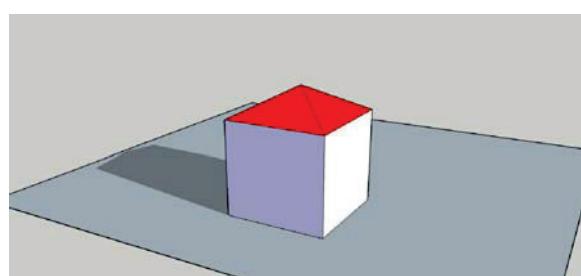
20

SOPRAELEVAZIONE EDIFICO ESISTENTE
senza aumento di SUL
Mantenimento 100 mc esistenti + sopraelevazione con aumento del solido a 120mc

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

art. 10 c.1 lett.c) DPR 380-2001

SCIA 2 - art. 23

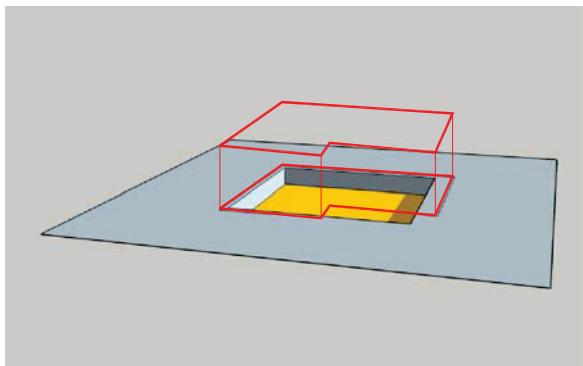


21

RICONFIGURAZIONE DI COPERTURA che non costituisce nè aumento di SUL nè di volume urbanisticamente rilevante, ma solo modifica di sagoma planivolumetrica.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 2 - art. 23



22

**incremento
entro il 15%**

DEMOLIZIONE annesso rustico interrato (SUL di accessorio agricolo) e sua trasposizione a quota terra con diversa sagoma.

la superficie interrata non possiede qualifica di edificio (che per sua definizione è dotato di sagoma e prospetti) e pertanto l'edificio fuori terra si qualifica come:

NUOVA COSTRUZIONE

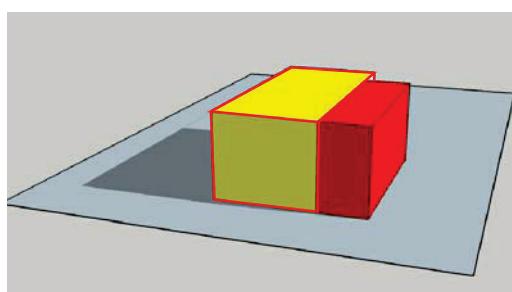
PDC

23

RISTRUTTURAZIONE edificio esistente con incremento volumetrico entro il 15% (Veneto 2050 art.6)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 2 - art. 23:



24

DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE di edificio esistente con indice inferiore a quello del lotto con ampliamento Veneto 2050 (art. 7)

- utilizzando contestualmente il residuo concesso dall'indice
- applicando la % di ampliamento art. 7 di Veneto 2050 solo al volume esistente

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SCIA 2 - art. 23