

Maurizio Zucco

Disciplina Edilizia

DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA

La legge di riferimento è il D.L. 27/12/2002 n°301, modifiche e integrazioni al **Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia**

2. I Comuni, attraverso lo sportello unico per l'edilizia, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

3. I Comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Informazione

Archivio informatico Mappe e visure
Servizio informativo telefonico Appuntamenti tecnici

Ricevimento Domande e D.I.A.

UNITA' DI SERVIZIO AL PUBBLICO

piani particolareggiati certificati vari
permessi di costruire accesso agli atti
denunce di inizio attività certificati di agibilità

Attività istruttoria

SERVIZIO ATTUAZIONE STRUMENTI E QUALITA' URBANISTICA E QUALITÀ EDILIZIA

strumenti urbanistici procedure di agibilità
opere di urbanizzazione contenzioso (parte tecnica)
progetti edilizi informazione e consulenza
commissione edilizia qualità urbana

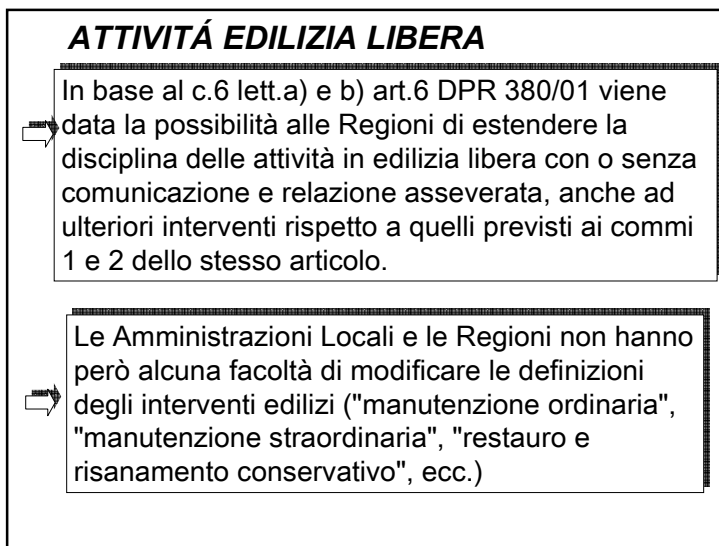
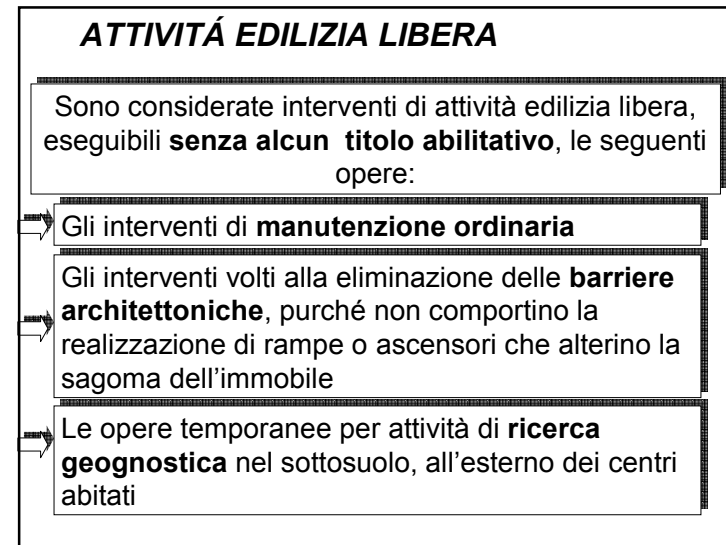
Notifica Consegna

UNITA' DI SERVIZIO AL PUBBLICO

permessi di costruire, atti, certificati, documenti
accesso agli atti-visura

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA





SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività e DIA Denuncia Inizio Attività

Con la modifica dell'art. 19 della L. 241/1990 (per mezzo del DL 78/2010 convertito nella L. 122/2010) si è sancito di sostituire in generale l'atto amministrativo della DIA con un nuovo atto, nell'ottica di semplificare la burocrazia, denominato SCIA. Con questa interpretazione autentica è stato sì confermato che la SCIA sostituisce la DIA anche in edilizia, ma si badi bene: non sempre.

Si è infatti statuito che detta sostituzione è valida per tutte le tipologie di intervento edilizio che erano esplicitamente soggette a DIA, e NON anche per quelle tipologie di intervento in cui lo stesso DPR 380/2001, le altre leggi Statali o Regionali hanno previsto la possibilità di utilizzare la DIA in alternativa o in sostituzione al permesso di costruire (PDC).

SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività e DIA Denuncia Inizio Attività

In particolare la SCIA non si applica agli interventi assoggettati a SuperDIA in alternativa al Permesso di Costruire. La SCIA non si applica nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali; la SCIA non sostituisce gli atti di autorizzazione delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale

Se infatti il titolo abilitativo "proprio" degli interventi da realizzare è il permesso di costruire (PDC), e l'utilizzo della DIA è solo, come dire, una "deroga", una possibile semplificazione del titolo proprio, allora in tali casi continua a valere la DIA che non può essere ulteriormente "semplificata" con la SCIA.

SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività

Legge 122 / 2010

Nel 2010, la legge 122 introduce un nuovo titolo abilitativo, che si affianca alla DIA: la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

→ La SCIA sostituisce la DIA per tutte le trasformazioni che **non comportino** modifiche del volume, sagoma e destinazione d'uso

→ La DIA resta quindi solo nella versione (onerosa) alternativa al permesso di costruire (**superDIA**)

Entro 30 giorni dal deposito, il Comune può emanare un provvedimento di **divieto di prosecuzione** dei lavori

SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività e DIA Denuncia Inizio Attività

La DIA quindi non è stata eliminata dai titoli abilitativi vigenti: tale istituto continua a valere e può essere applicato in tutti i casi di alternativa o sostituzione al PDC previsto sia dalle norme nazionali che da quelle regionali.

Se infatti il titolo abilitativo "proprio" degli interventi da realizzare è il permesso di costruire (PDC), e l'utilizzo della DIA è solo, come dire, una "deroga", una possibile semplificazione del titolo proprio, allora in tali casi continua a valere la DIA che non può essere ulteriormente "semplificata" con la SCIA.

SUPER-DIA

L'**ampliamento** dell'elenco delle opere soggetta a D.I.A. ha valso ad essa l'attribuzione dell'appellativo di

D.I.A. allargata

super D.I.A.

nel quale l'eccezione è invece costituita dagli interventi che restano soggetti all'esplicito **permesso comunale**

Anche gli interventi su immobili **soggetti a vincolo** di tutela (es. L.1089/39, L.1497/39, L.431/85) sono **assoggettati a D.I.A.**, purché questa sia corredata da parere di nulla osta da parte dell'ente preposto alla tutela



In questo caso, l'attesa di 30 giorni decorre dalla **data del rilascio** di tale parere

SCIA-DIA INTERVENTI EDILIZI

Possono essere eseguite a seguito di presentazione di S.C.I.A./D.I.A., **in alternativa** al rilascio di Permesso di Costruire, le seguenti opere:

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

SCIA-DIA INTERVENTI EDILIZI

Possono essere eseguite a seguito di presentazione di S.C.I.A./D.I.A., **in alternativa** al rilascio di Permesso di Costruire, le seguenti opere:

Interventi di **ristrutturazione edilizia**: gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche dei volumi, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili nelle zone omogenee A non comportino mutamenti della destinazione d'uso

SCIA-DIA INTERVENTI EDILIZI

Possono essere eseguite a seguito di presentazione di S.C.I.A./D.I.A., **in alternativa** al rilascio di Permesso di Costruire, le seguenti opere:

Interventi di **restauro e risanamento conservativo**: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi l'edificio, inserimento elementi accessori e impianti, eliminazione elementi estranei)

In riferimento alla tipologia di intervento la SCIA è soggetta al momento del deposito al versamento degli oneri concessori; ed ha durata triennale

PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono assoggettate al possesso del **Permesso di Costruire**, rilasciato dal Sindaco, le seguenti opere:

- ☐ Gli interventi di **nuova costruzione**
- ☐ Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** 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.
- ☐ Interventi di **manutenzione straordinaria: quali** le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, e il rinnovamento e la sostituzione di parti **anche strutturali** degli edifici

PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono assoggettate al possesso del **Permesso di Costruire**, rilasciato dal Sindaco, le seguenti opere:

- ☐ Interventi di **manutenzione straordinaria**: che prevedono la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, che comportino **modificazioni dell'assetto distributivo** di singole unità immobiliari.
La trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari
- ☐ L'aggregazione di due o più unità immobiliari in una, **con alterazione di volumi e delle superfici** delle singole unità e che comportino **modifiche delle destinazioni d'uso**

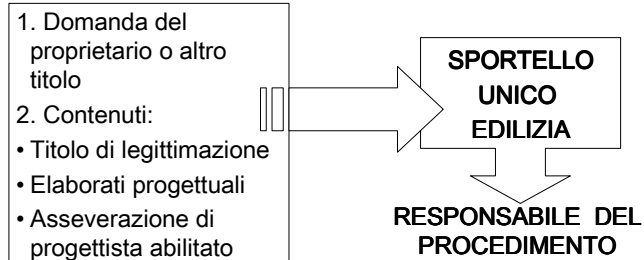
PERMESSO DI COSTRUIRE

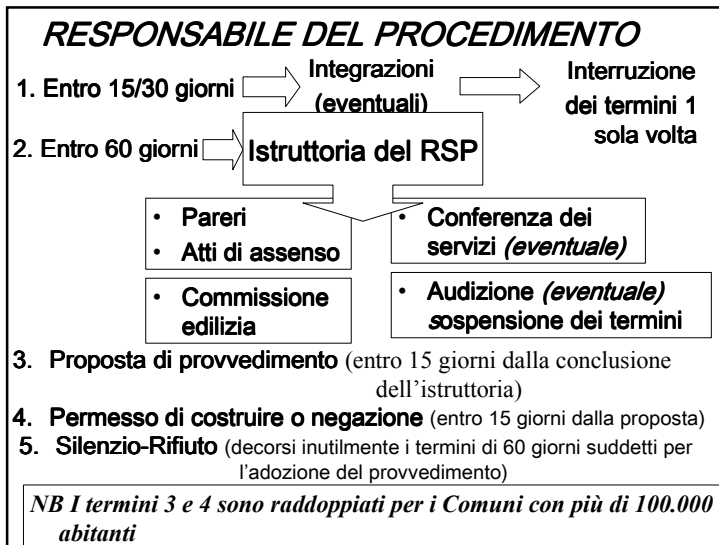
Sono assoggettate al possesso del **Permesso di Costruire**, rilasciato dal Sindaco, le seguenti opere:

- ☐ Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che **comportano**:
- ☐ Un aumento del numero delle **unità immobiliari**
- ☐ Modifiche al **volume** o alle **superfici** del fabbricato
- ☐ Modifiche alla **sagoma** o ai **prospetti** del fabbricato
- ☐ Modifiche alla **destinazione d'uso**, se in zona omogenea **A del centro storico**

PERMESSO DI COSTRUIRE

PROCEDIMENTO





- ### CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- RILASCIO al PROPRIETARIO dell'immobile o a chi abbia TITOLO
 - INIZIO LAVORI – 1 ANNO dal rilascio del provvedimento
 - FINE LAVORI – 3 ANNI dal rilascio del provvedimento
 - TERMINI:
 - (Decorsi tali termini il permesso decade per la parte non eseguita)
 - PROROGHE ai termini di inizio e fine lavori (solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso)
 - La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
 - La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a **nuovo titolo abilitativo** per opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite
 - Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso

DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

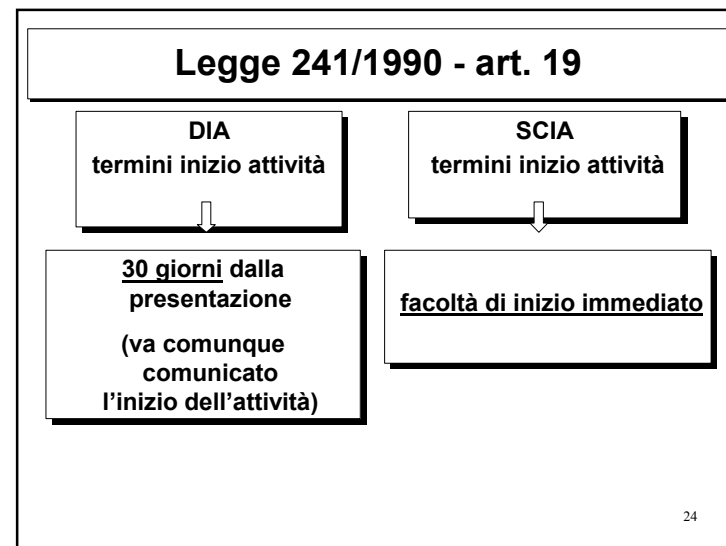
PRESENTAZIONE 30 GIORNI prima dell'inizio dei lavori

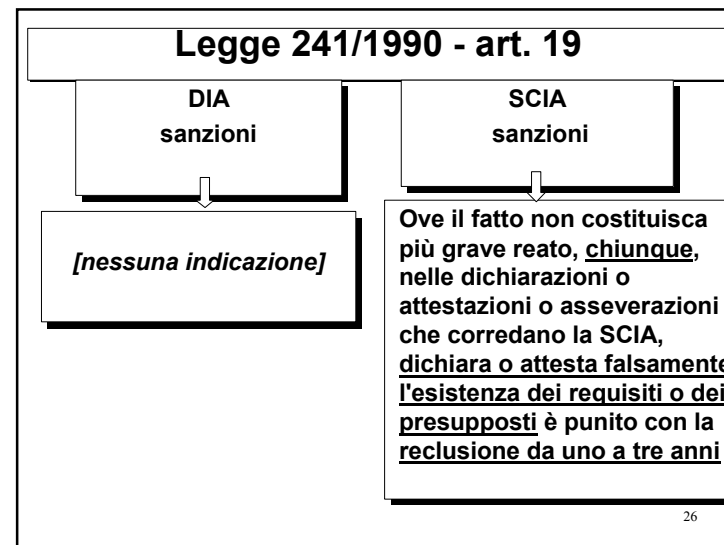
PROPRIETARIO (altro titolo) → la **D.I.A.** → allo SPORTELLO UNICO EDILIZIA presenta

CONTENUTI

- Elaborati progettuali
- Asseverazione di progettista abilitato
- Quantificazione e versamento del contributo di costruzione
- Direttore dei lavori
- Impresa esecutrice
- Atti di assenso per eventuali vincoli (se richiesti tramite lo SPORTELLO UNICO EDILIZIA interruzione dei termini)

FINE LAVORI massimo 3 ANNI





CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo per il rilascio del **Permesso di costruire** o per presentare la **Denuncia di Inizio Attività** è costituito dalle seguenti voci:

RESIDENZA

- **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)** (..x mq di SU)
- **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)** (..x mq di SU)
- **Percentuale sul COSTO DI COSTRUZIONE** (..%Mod.ministeriale) (..%Computo estimativo)

COSTRUZIONI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI

- **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)** (..x mq di SU)
- **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)** (..x mq di SU)
- **ONERI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI** (..x Mq.x K1 x K2)

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
(Riduzione ed esonero Art.30)

a) Non sono soggetti al pagamento di alcun contributo gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Per gli interventi di cui alle lettere a), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8:

b)

<ul style="list-style-type: none"> • <i>manutenzione straordinaria</i> • <i>risanamento conservativo e restauro</i> • <i>recinzioni, muri di cinta e cancellate</i> • <i>modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici a servizio di edifici o di attrezzature esistenti</i> • <i>realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n.122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici</i>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 % di edifici unifamiliari;

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(Riduzione ed esonero Art.30)

- e) per le opere pubbliche realizzate dagli enti competenti e dalle ONLUS, per opere di urbanizzazione eseguite, anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- alloggi in locazione a canone calmierato
- opere edilizie di qualità (ecologiche, risparmio energetico, riduzione emissioni nocive)
- edilizia abitativa convenzionata
- prima abitazione
- immobili di proprietà dello Stato

CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

INTERVENTI SOGGETTI AL CERTIFICATO:

- *Nuova costruzione*
- *Ristrutturazione urbanistica*
- *Ristrutturazione edilizia*

ALTRI INTERVENTI:

- *La dichiarazione di conformità del tecnico tiene luogo del certificato.*