



NUOVE ENERGIE URBANE

incontri pubblici per una città
dinamica e partecipata

workshop // lezioni di piano



Comune di Senigallia

INU Marche

1_ P R E M E S S A

LICENZA EDILIZIA

La Licenza Edilizia è il primo atto urbanistico definito dall'ordinamento che disciplinava l'attività edilizia sul territorio ed era rilasciata gratuitamente.

La Licenza Edilizia fu introdotta dalla **Legge Urbanistica fondamentale 17 agosto 1942 n. 1150**.

Inizialmente l'atto autorizzativo era previsto solo nell'ambito del territorio comunale "urbanizzato", individuato con la perimetrazione dei centri abitati, poi con la **Legge 765 del 1967 (legge Ponte)** l'obbligo della **licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale**, rimanendo comunque gratuita.

CONCESSIONE EDILIZIA

Con la **Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 (Legge Bucalossi)**, la Licenza Edilizia fu sostituita dalla Concessione Edilizia diventando un titolo oneroso.

La Concessione Edilizia era un provvedimento amministrativo da parte dell'autorità comunale, che promuove attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.

La **Concessione edilizia** era un **provvedimento a titolo oneroso** (gli oneri sono quelli relativi all'urbanizzazione primaria, secondaria e un contributo sul costo di costruzione).

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'istituto dell'Autorizzazione Edilizia è stato introdotto con la **Legge n. 457 del 05 agosto 1978**.

Per gli interventi di **manutenzione straordinaria** la concessione prevista dalla legge 10/1977 è sostituita da una autorizzazione ad eseguire i lavori.

Si tratta di una prima semplificazione al sistema autorizzativo in ambito edilizio.

A R T. 26 L. 47/85

Un ulteriore passo verso la semplificazione fu la possibilità introdotta dall'art. 26 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 di realizzare **opere interne alle unità immobiliari**, rispettando alcuni parametri introdotti dallo stesso art. 26, accompagnando la comunicazione del richiedente con **un'asseverazione a firma di un professionista abilitato, circa la conformità delle opere da compiersi.**

D.I.A. (denuncia di inizio attività)

L'istituto della Denuncia di inizio Attività per l'esecuzione d'interventi edilizi ha avuto una prima regolamentazione con il **D.L. 5 ottobre 1993 n. 398** convertito in legge n. 493/1993 fino ad arrivare all'art. 2 comma 60 della **Legge 23 dicembre 1996 n. 662.**

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al **D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** entrato in vigore il **30 giugno 2003** (e più precisamente nella PARTE I del suddetto Testo Unico per l'appunto rubricata "ATTIVITA' EDILIZIA" comprendente gli articoli da 1 a 51) ha profondamente modificato la normativa edilizia.

T.U. D.P.R. 380/2001 (testo originario)

Prevedeva **due soli titoli edilizi abilitativi** per gli interventi diversi da quelli dell'**attività edilizia libera** che non era richiesto alcun titolo abilitativo (**ma semplice comunicazione ai sensi del REC vigente del Comune di Senigallia**):

- il **permesso di costruire**, prescritto per gli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10
- la **denuncia di inizio attività ("D.I.A.") - fattispecie residuale** - prevista, invece, per tutti gli interventi **non** rientranti tra le **attività di edilizia libera** né del quelle soggette a **permesso di costruire**, inoltre per effetto della disposizione dell'art. **22, c.3**, potevano essere assoggettati a **D.I.A.**, in **alternativa** al permesso di costruire, a **scelta quindi dell'interessato**, anche alcuni specifici interventi come, ad esempio, la **ristrutturazione edilizia (definita pesante)**.

Con il T.U. D.P.R. 380/2001 è stata **soppressa** la figura della **autorizzazione edilizia**, prevista dalla legislazione speciale in materia edilizia anteriore al 2001 e che si era posta come titolo abilitativo **intermedio** tra la **concessione edilizia** (figura sostituita dal permesso di costruire) e la **D.I.A.**

Modifiche recenti al T.U. D.P.R. 380/2001

- i) **Legge 22 maggio 2010 n. 73**, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40 ha ampliato le fattispecie di **"attività edilizia libera"** già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo peraltro tra attività **"totalmente libere"** ed **"attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori"** (a Senigallia in entrambi i casi è richiesta la comunicazione di inizio dei lavori);
- ii) con la **Legge 30 luglio 2010 n. 122**, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241, prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta un nuovo istituto: la **"Segnalazione certificata di inizio attività"**
- iii) con **Legge 12 luglio 2011 n. 106** di conversione del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (**cd. Decreto per lo sviluppo per il 2011**), entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorre dal **13 luglio 2011** che ha dettato:

1. una disposizione di **carattere "interpretativo"** (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si **è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A.** per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora **applicazione la D.I.A.** ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia **alternativa o sostitutiva al permesso di costruire** (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);
2. una disposizione (art. 5, c.2, lett.b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., **da 60 a 30 giorni** e con la quale sono state **estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;**
3. una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il **"silenzio assenso"** per il rilascio del permesso di costruire, **ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;**
4. una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di **"sanatoria edilizia" ex lege** per le difformità contenute entro il limite del **2% delle misure progettuali.**

2_ NORMATIVA ATTUALE

Attualmente la disciplina dell'attività edilizia può essere, pertanto, così ricostruita:

1. **attività edilizia soggetta a permesso di costruire** (art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001);
2. **attività edilizia soggetta a D.I.A.** si tratta degli interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla *D.I.A.* in via **alternativa o sostitutiva** rispetto al **permesso di costruire** (quali ad esempio gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);
3. **attività edilizia soggetta a S.C.I.A.:** tutti i restanti interventi edilizi **non rientranti** tra quelli di **attività edilizia libera**, di attività edilizia soggetta a **permesso di costruire**, e di attività edilizia soggetta a **D.I.A.**;
4. **attività edilizia totalmente libera (manutenzione ordinaria, ecc..)**, la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001;
5. **attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori** la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, c. 2, 3, 4, T.U. D.P.R. 380/2001.

3_ L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

L'art. 5 L. 22 maggio 2010, n. 73 ha riscritto l'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001, portante la disciplina dell' "attività edilizia libera", ossia degli interventi edilizi eseguibili **senza alcun titolo abilitativo**, distinguendo peraltro tra **attività totalmente libere** ed **attività soggette a preventiva comunicazione di inizio lavori**. A Senigallia per entrambe le attività edilizie libere **occorre la preventiva comunicazione di inizio lavori ai sensi del REC vigente**.

La norma in questione stabilisce che **debbano comunque essere rispettate**:

- **le eventuali diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali** (conseguentemente **se gli strumenti urbanistici Comunali prescrivono eventuali diverse norme più restrittive** in ordine ai presupposti ed ai titoli abilitativi per poter eseguire taluno degli interventi in oggetto, **dovranno trovare applicazione dette norme**, che prevarranno, pertanto, sulla normativa statale);

- le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, **le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica** (sono per lo più di **normative poste a tutela di interessi pubblici**, che debbono trovare sempre e comunque applicazione, a prescindere dalla circostanza che per un determinato intervento edilizio sia o meno richiesto il titolo abilitativo);
- le disposizioni contenute nel **codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42**; nel caso di immobili soggetti a vincolo culturale e/o paesaggistico l'esecuzione dell'intervento edilizio, anche se non necessita del titolo edilizio abilitativo, **dovrà essere autorizzato dall'autorità competente alla tutela del vincolo medesimo** a sensi degli artt. 21 e segg. (vincolo culturale) e 146 e segg. (vincolo paesaggistico) del D.lgs. n. 42/2004.

3.1_ L'ATTIVITÀ EDILIZIA (TOTALMENTE LIBERA)

L'attività edilizia totalmente libera trova la sua disciplina nell'art. **6, c.1**, del T.U. D.P.R. 380/2001 (nuovo testo) e riguarda i seguenti interventi:

- a) *gli interventi di **manutenzione ordinaria**;*
- b) *gli interventi volti **all'eliminazione di barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) *le **opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo** che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- d) *i **movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola** e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*
- e) *le **serre mobili stagionali**, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.*

3.2_ L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (PREVIA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI)

L'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori trova la sua disciplina nell'art. 6, c.2, c.3 e c.4, del T.U. D.P.R. 380/2001 (nuovo testo) e riguarda i seguenti interventi:

- a) *gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;*
- b) *le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;*
- c) *le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*
- d) *le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.*

Alla **comunicazione** di inizio dei lavori vanno **allegate** le **autorizzazioni obbligatorie** ai sensi delle normative di settore.

Successivamente all'esecuzione degli interventi l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di **aggiornamento catastale** nei termini di legge.

Limitatamente agli interventi di **manutenzione straordinaria** l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, **trasmette** all'amministrazione comunale:

1. **dati identificativi dell'impresa** alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;
2. una **relazione tecnica provvista di data certa** corredata degli opportuni **elaborati progettuali**, a firma di un tecnico abilitato, ed una **dichiarazione con la quale si attesti di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.**

SANZIONI

la **mancata comunicazione dell'inizio dei lavori** ovvero la **mancata trasmissione della relazione tecnica** (quest'ultima nel caso di interventi di manutenzione straordinaria) comportano la sanzione pecuniaria pari ad **€ 258,00**. Tale **sanzione** è ridotta di **due terzi** se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

4_ L'ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA A PERMESSO DI COSTRUIRE

A sensi **dell'art. 10** del T.U. D.P.R. 380/2001 costituiscono interventi di **trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio** e sono subordinati a permesso di costruire:

- gli interventi di **nuova costruzione** ;
- gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**;
- gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

E' comunque riconosciuta la **facoltà** dell'interessato di **chiedere il rilascio di permesso di costruire** (senza obbligo del pagamento di contributo concessorio) **per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 22 c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001 per i quali é prescritta la presentazione della S.C.I.A.** (che ha sostituito la D.I.A.) In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia **non comporta la applicazione delle sanzioni di cui all'art. 44 del T.U. D.P.R. 380/2001** (ossia delle sanzioni penali) - art. 22, c.7, T.U. D.P.R. 380/2001).

4.1_ ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è atto oneroso (art. 11, c2, e art. 16 T.U. D.P.R. 380/2001). Il suo rilascio è subordinato al versamento del **contributo concessorio** articolato in:

- una parte commisurata all'incidenza delle spese **di urbanizzazione primaria e secondaria**, da versarsi all'atto del rilascio del permesso di costruire (su richiesta dell'interessato può essere rateizzata) (a **scomputo totale o parziale** della quota dovuta il concessionario può **obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione** con le modalità e garanzie stabilite dal Comune con **conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune**)
- una parte proporzionata al **costo di costruzione**;
- **AUS** (area urbanizzazione secondaria), se monetizzata deve essere raddoppiata – art. 13 REC vigente.

Il **contributo concessorio non è dovuto** per:

- a) **opere in zone agricole**, comprese le residenze, se il richiedente è **imprenditore agricolo a titolo principale** e se le opere sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore;
- b) **ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% di edifici unifamiliari**
- c) **opere pubbliche**;
- d) **opere** da eseguire a seguito di **pubbliche calamità**.

Sono previste anche ipotesi di **riduzione** del **contributo concessorio**; ad esempio il contributo concessorio può essere limitato alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione, in caso di interventi di **edilizia abitativa**, se viene stipulata apposita **convenzione** (ovvero un atto d'obbligo) con cui si precisino le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e con cui ci si obblighi a praticare prezzi di cessione o canoni locazione concordati (art. 17, c.1, e art. 18 T.U. D.P.R. 380/2001)

4.2_ PROCEDIMENTO RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La **Legge 12 luglio 2011 n. 106 (cd. Decreto per lo sviluppo)** di conversione del D.L. 70/2011 ha inciso profondamente sulla disciplina del procedimento di rilascio del permesso di costruire, **introducendo il meccanismo del silenzio assenso, fatti salvi** i casi in cui sussistano **vincoli ambientali, paesaggistici o culturali**.

L'intero procedimento di rilascio può essere così ricostruito:

a) la domanda per il rilascio del permesso di costruire, **sottoscritta da tutti i soggetti legittimati**, va presentata allo sportello unico **corredata** da un'attestazione concernente **il titolo di legittimazione**, dagli **elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio**, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del T.U. D.P.R. 380/2001 (ad esempio la dichiarazione di professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni in materia di accessibilità e di **superamento delle barriere architettoniche**, **certificato preventivo acustico** e **relazione clima acustico**, **relazione geologica-geotecnica**, ex L. 10/1991 e s.m.i., **previsione di fonti di energia rinnovabile** D.Legs 28/2011, ecc. ecc.).

La domanda (Legge 12 luglio 2011 n. 106) potrà essere accompagnata da una **dichiarazione del progettista abilitato** che asseveri **la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica** (in precedenza era prevista solo la possibilità di presentare in sostituzione del parere dell'A.S.L. un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardasse interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comportasse valutazioni tecnico-discrezionali);

- b) Lo sportello unico comunica **entro dieci giorni** al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento;
- c) Entro **sessanta giorni** dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e valuta la conformità del progetto alla normativa vigente, formula *una proposta* di provvedimento, corredata da

una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto

- d) Detto termine può essere **interrotto** dal responsabile del procedimento, entro **trenta giorni** dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione; in tal caso, il termine **ricomincia** a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa
- e) Il Responsabile del Procedimento qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario **apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario**, può, **entro 60 giorni** dalla presentazione dell'istanza, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il **termine fissato** e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi **15 giorni**, la suddetta richiesta **sospende**, fino al relativo esito, il decorrere dei 60 giorni
- f) Il **provvedimento finale** è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di **trenta giorni dalla proposta** di cui sub c).

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data **notizia al pubblico** mediante affissione all'albo pretorio.

Il termine è di **quaranta giorni** nel caso di comunicazione dei **motivi ostativi** all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'art. 10-*bis* legge 7 agosto 1990 n. 241 (essendo riconosciuto all'istante il termine di **dieci giorni** per presentare proprie osservazioni).

g) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad *un vincolo* la cui **tutela compete**, anche in via di delega, alla **stessa amministrazione comunale**, il termine di cui **sub f)** decorre dal **rilascio del relativo atto di assenso**. Ove tale atto **non sia favorevole**, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato **il silenzio-rifiuto**.

h) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un **vincolo** la cui tutela **non compete all'amministrazione comunale**, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso mediante **conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990**. Il termine di cui **sub f)** decorre **dall'esito della conferenza**. In caso di esito **non**

favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-rifiuto**.

- i) Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi soggetti a **S.C.I.A.** o **D.I.A.** per i quali l'interessato preferisce ricorrere al permesso di costruire è di **settantacinque giorni** (60 gg per la proposta + 15 gg per l'emanazione del provvedimento) dalla data di presentazione dell'istanza.
- l) Ove il fatto non costituisca più grave reato, **chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni inerenti il procedimento di rilascio del permesso di costruire, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti** cui è subordinato il rilascio del permesso stesso è punito con la **reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.**

5_ LA S.C.I.A.

Se sussistano **vincoli ambientali, paesaggistici o culturali**, la S.C.I.A. **non sostituisce** gli **atti di autorizzazione** o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.

Pertanto dovranno essere preventivamente **allegati tutti i pareri richiesti**: Demanio, Autorizzazione Paesaggistica, RFI, Soprintendenza, Società Autostrade, SNAM, Provincia di Ancona ecc....).

Gli **interventi edilizi** ai quali si applica la disciplina dettata in tema di *S.C./A.* sono:

A) ambito ex art. 22, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001

TUTTI gli interventi che:

1. **non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001** ossia a quegli interventi soggetti al **permesso di costruire**;
2. che **non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 T.U. D.P.R. 380/2001** ossia a quegli interventi soggetti **attività edilizia libera**;
3. che siano **conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.**

Pertanto **saranno soggetti a S.C.I.A.**, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:

- i) gli interventi di **restauro e risanamento conservativo**
- ii) i **mutamenti di destinazione d'uso**
- iii) gli interventi di **manutenzione straordinaria** che riguardino **parti strutturali** dell'edificio (non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6, c.2, del T.U. D.P.R. 380/2001 relativo all'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori)
- iv) il **frazionamento** di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità o **l'accorpamento** di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità
- v) **l'eliminazione delle barriere architettoniche** che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- vi) la **ristrutturazione edilizia** volta a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali opere 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 della ristrutturazione è ricompresa anche la **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella**

preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

vii) la realizzazione nel **sottosuolo**, ovvero, nei locali siti al **piano terreno** dei fabbricati, di **parcheggi da destinare a pertinenza** delle singole unità immobiliari in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti ai sensi della legge 24.03.1989 n. 122, art. 9 - e s.m.i.;

B) ambito ex art. 22, c.2, T.U. D.P.R. 380/2001

Il ricorso alla *S.C./A.* è, inoltre, previsto per le **varianti a permessi di costruire** che **non incidono sui parametri urbanistici** e sulle **volumetrie**, che **non modificano la destinazione d'uso** e la **categoria edilizia**, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali **prescrizioni contenute nel permesso di costruire**.

ITER PROCEDURALE E TEMPISTICA:

Lo Sportello Unico per l'Edilizia entro **30 giorni** dalla data di presentazione provvede alla **verifica formale** della segnalazione certificata di inizio attività e **in caso di accertata irregolarità**, qualora **possibile**, invitano l'interessato a **rendere l'intervento conforme alla normativa vigente** entro un termine prefissato **non inferiore a 30 giorni**.

In caso di **carenza dei presupposti** o qualora l'interessato **non provveda ad adeguare l'intervento** alla normativa vigente verrà notificato all'interessato un **provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività** e di **ripristino dello stato dei luoghi ante-opera**, e la rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa.

Decorso il termine per l'adozione del provvedimento di diniego di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, l'Amministrazione Comunale **può solo intervenire** in presenza del **pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato**

accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Anche per gli interventi in **assenza** o in **difficoltà** della **S.C.I.A.** si potrà ottenere il **permesso di costruire in sanatoria**.

La presentazione **spontanea** della **S.C.I.A.**, effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporterà il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di **€ 516,00**.

La mancata presentazione della S.C.I.A. non comporta l'applicazione di sanzioni penali.

L'Amministrazione Comunale può invece sempre **intervenire** qualora riscontri la presenza di **dichiarazioni false e mendaci**, dandone comunicazione l'autorità giudiziaria e all'ordine/collegio di appartenenza.

6_ L A D. I. A.

Rimangono soggetti alla disciplina della D.I.A. tutti quegli interventi per i quali è ammesso il ricorso alla D.I.A. medesima in **alternativa** ovvero in **sostituzione** al permesso di costruire.

Si tratta, ad esempio, degli interventi di cui **all'art. 22, c.3**, T.U. D.P.R. 380/2001, ossia:

1. degli interventi di **ristrutturazione "maggiore"** ex art. 10, c.1, lett. c, , T.U. D.P.R. 380/2001 (ossia gli **interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso**);

2. degli 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 o di ricognizione di quelli vigenti;
3. degli interventi di **nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.**

Nel caso in cui, per l'effettuazione degli interventi di cui sopra, ci si intenda avvalere in luogo del permesso di costruire della D.I.A., **troveranno comunque applicazione**, in caso di violazioni, le **sanzioni penali** di cui all'art. **44 del T.U. D.P.R. 380/2001**, contrariamente a quanto invece previsto per il caso in cui ci si intenda avvalere del permesso di costruire per interventi invece soggetti a *S.C.I.A.* a sensi dell' *art. 22, c.1 e c. 2 del T.U. D.P.R. 380/2001*.

ITER PROCEDURALE E TEMPISTICA:

L'attività edilizia può essere iniziata trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività. Lo Sportello Unico per l'Edilizia entro **30 giorni** dalla data di presentazione provvedono alla verifica formale della denuncia di inizio attività e qualora riscontrino la **non conformità alla normativa urbanistica ed edilizia** notificano all'interessato **l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento** e, in caso di **falsa attestazione del professionista abilitato**, informano **l'autorità giudiziaria** e **l'ordine/collegio** di appartenenza.

7_ ART. 105 DEL R.E.C.

INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

L'installazione e lo spostamento di **costruzioni trasferibili** (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) **nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, o magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi** (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) **di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.**, sono soggette ad autorizzazione amministrativa anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a **tempo determinato**, e per **periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto**.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un **atto di rinuncia al plusvalore** nonché di un **atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione**.

8_ LA SANATORIA "EX LEGE" DELLE DIFFORMITÀ MARGINALI

La **Legge 106/2011** ha introdotto una sorta di "**sanatoria ex lege**" per le difformità contenute entro il limite del **2%** delle misure progettuali. In particolare l'art. 5, c.2, n. 5, (che ha introdotto un nuovo comma 2ter dopo il comma 2bis dell'art. 34 del T.U. D.P.R.380/20011) **esclude** che concretizzi **l'abuso** di parziale difformità dal titolo edilizio la realizzazione di interventi edilizi con violazioni **di altezza, distacchi, cubatura** o **superficie coperta** che non eccedano, per singola **unità immobiliare**, il 2 per cento delle misure progettuali; in pratica viene riconosciuta una soglia di **tolleranza** rispetto alle misure progettuali (pari al 2% di dette misure) entro la quale l'intervento edilizio può ancora considerarsi conforme al progetto e quindi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, senza dar luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 34 T.U. D.P.R. 380/20011 suddetto per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Un **precedente analogo**, nel quale viene esclusa rilevanza alle difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali, è quello della disposizione di cui all'art. 32, c.1, **L. 28 febbraio 1985 n. 47** e s.m.i., ove, ai fini della sanatoria di opere abusive eseguite su immobili sottoposti a vincolo, viene **esclusa** la necessita del **previo parere favorevole dell'amministrazione** preposta alla tutela del vincolo suddetto, quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte.

9_ DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI

- 1) Così definisce gli interventi di **ordinaria manutenzione** l'art. 3, c.1,, lett. a, T.U. D.P.R. 380/2001: "*... gli interventi edilizi riguardanti le opere volte alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*".
- 2) Così definisce gli interventi di **straordinaria manutenzione** l'art. 3, c.1, lett. b, del T.U. D.P.R. 380/2001: "*... le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso*".
- 3) Così definisce gli interventi di **"restauro e di risanamento conservativo"** l'art. 3, c.1, lett. c, del T.U. D.P.R. 380/2001: "*gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi*".

compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"

- 4) Così definisce gli interventi di **"ristrutturazione urbanistica"** l'art. 3, c.1, lett. f, del T.U. D.P.R. 380/2001: *"..quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*

- 5) Così definisce gli interventi di **"ristrutturazione edilizia"** l'art. 3, c.1, lett. d, del T.U. D.P.R. 380/2001: *"... gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"*

- 6) Così dispone l'art. 10, c.1, lett. c, del T.U. D.P.R. 380/2001, così dispone: "c) gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso".
- 7) Così definisce gli interventi di **"nuova costruzione"** l'art. 3, c.1, lett. e, del T.U. D.P.R. 380/2001: "... quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato"*