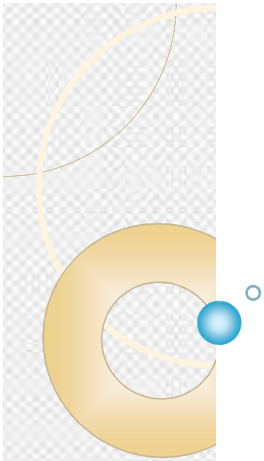




LA NORMATIVA EDILIZIA NAZIONALE

LA GERARCHIA DELLA NORMATIVA



AVETE SENTITO PARLARE DEL REFERENDUM DEL 4 DICEMBRE 2016?

CHI HA SENTITO PARLARE DELL'ARTICOLO 117 DELLA
COSTITUZIONE?

Art. 117.

La potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione ...

Lo Stato ha legislazione esclusiva nelle seguenti materie: ...

Sono materie di legislazione concorrente quelle relative a:

rapporti internazionali e con l'Unione europea delle Regioni;

commercio con l'estero; **tutela e sicurezza del lavoro;**

istruzione, ... **governo del territorio;** ...

QUINDI LE NORME URBANISTICHE SONO SCRITTE, PER QUANTO RIGUARDA I PRINCIPI, DALLO STATO, MENTRE ALLE REGIONI COMPETE LA POSSIBILITA' DI MODIFICARLE, APPLICANDOLE IN PARTE O DEFINENDO SPECIFICI AMBITI DI APPLICAZIONE.

PER LE MATERIE IN CUI LO STATO LO CONSENTE, E' FACOLTA' DELLE REGIONI APPORTARE ANCHE MIGLIORIE O SEMPLIFICAZIONI ALLE NORME NAZIONALI

- **La normativa edilizia è stata raccolta nel “TESTO UNICO DELL’EDILIZIA”, ovvero nel DPR 380 del 6 giugno 2001. Ogni modifica normativa che interessa l’edilizia viene quindi inserita come aggiornamento nel DPR 380-01.**

- **Art. 1 - Ambito di applicazione**

- Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

- **Art. 2 - Competenze delle regioni e degli enti locali**

- **1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia** nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.
- **2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.**
- **3. Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.**

- **DI PARTICOLARE IMPORTANZA L'ART. 3, CHE DEFINISCE GLI INTERVENTI EDILIZI**

- **Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi**

- I. Ai fini del presente testo unico si intendono per:
 - a) "interventi di **MANUTENZIONE ORDINARIA**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) "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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;

- c) "interventi di **RESTAURO E DI 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 dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- d) "interventi di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**", gli interventi rivolti a **trasformare** 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 di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

- e) "interventi di **NUOVA COSTRUZIONE**", 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,...
 - 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, ((ad eccezione di quelli che 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 in edificato;

- f) gli "interventi di **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**", 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. 2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

L'INDIVIDUAZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO E' PARTICOLARMENTE IMPORTANTE PERCHE' DEFINISCE LA PRATICA EDILIZIA NECESSARIA PER POTER ESEGUIRE L'INTERVENTO



- **Art. 4 - Regolamenti edilizi comunali**

- I. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

- I-ter. Entro il 31 dicembre 2017, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma I prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello ..., nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, l'installazione di infrastrutture elettriche per la connessione di una vettura da ciascuna unità abitativa. I box per auto, siano essi pertinenziali o non, le tariffe e le modalità di accesso, sono fissate nel regolamento stesso e, relative agli edifici con almeno 10 unità abitative, per un importo non superiore al 20 per cento di quelli totali.

**OBBLIGO DI
REALIZZARE I POSTI
PER LA RICARICA DEI
VEICOLI ELETTRICI**

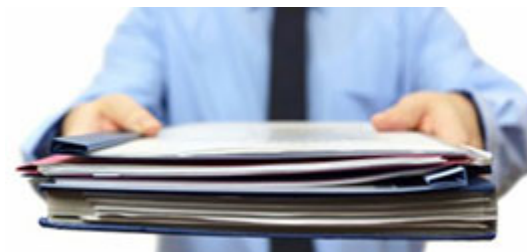


- **UNA GRANDE NOVITA': LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

- **Art. 5 (R) Sportello unico per l'edilizia**

- I. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata ... a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che **cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni** tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

- I-bis. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce **l'unico punto di accesso per il privato** interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso ...



I-ter. **Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia;** gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

- **Titolo II TITOLI ABILITATIVI - Capo I Disposizioni generali**

- **Art. 6. - Attività edilizia libera**

• Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi **SONO ESEGUITI SENZA ALCUN**

TITOLO ABILITATIVO:

- a) gli interventi di **manutenzione ordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
- a-bis) gli interventi di installazione delle **pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw**;
- 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.

- e-bis) 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**, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter) 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;
- e-quater) **i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici**, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e-quinquies) **le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo** delle aree pertinenziali degli edifici



- **Art. 10 - Interventi subordinati a permesso di costruire**

- 1. Costituiscono interventi di **trasformazione urbanistica ed edilizia** del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

2. **Le regioni** stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire.



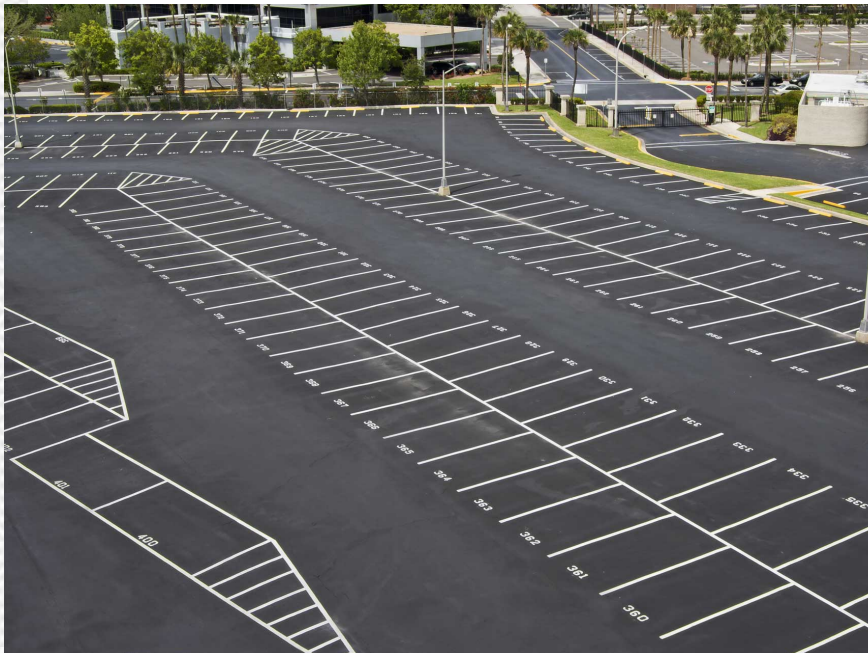
- **Art. 11 - Caratteristiche del permesso di costruire**
 - 1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
 - 2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.
 - 3. Il rilascio del permesso di costruire **non comporta limitazione dei diritti dei terzi.**
 -
- **Art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**
 - 1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
 - 2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ...
- **Art. 13 - Competenza al rilascio del permesso di costruire**
 - 1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

- **Art. 15 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**
- 1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga **richiesta una proroga**. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
- 4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

- **Art. 16 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.



- 8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.



9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata

IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PUO' ESSERE RIDOTTO O ANNULLATO IN BASE AI DISPOSTI DELL'ARTICOLO 17



- **Art. 22 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività**
- I. Sono realizzabili mediante la **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITÀ (SCIA)** di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c (*interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni*)

- **Art. 22 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività**
 2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le **varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie...**
 - 2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività **e comunicate a fine lavori** con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale

.....

 7. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo ...

QUINDI E' POSSIBILE PRESENTARE SCIA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA QUANDO RIGUARDANO PARTI STRUTTURALI DEL FABBRICATO, RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E LE VARIANTI NON SOSTANZIALI

Art. 32 - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, **le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato**, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. **Non possono** ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Art. 23-ter - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

QUESTO ARTICOLO E' PARTICOLARMENTE IMPORTANTE PERCHE' DEFINISCE QUANDO C'E' CAMBIO D'USO (in alcuni casi si pagano gli oneri)

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è **quella prevalente in termini di superficie utile**.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, **trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo**. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

E' AMMESSA LA **SCIA PER NUOVI FABBRICATI** QUANDO LO STRUMENTO URBANISTICO HA DEFINITO CON PRECISIONE I PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEI NUOVI EDIFICI.

LA SCIA VA DEPOSITATA, ACCOMPAGNATA DA UNA **RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA** DA UN PROFESSIONISTA E DAGLI ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI

VA DEPOSITATA **30 GIORNI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

DEVE CONTENERE I DATI DELLA DITTA CHE ESEGUIRA' I LAVORI

NEL CASO IN CUI SIANO NECESSARI PARERI O AUTORIZZAZIONI DI ALTRI ENTI, QUESTI VANNO DEPOSITATI UNITAMENTE ALLA SCIA E LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA PROVVEDE A RACCOGLIERE TUTTI I PARERI. IN QUESTO CASO LA SCIA VIENE DEFINITA "CON INIZIO LAVORI DIFFERITO"

LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE TUTTE LE DOMANDE UNITAMENTE ALLA SCIA E' STATA INTRODOLTA CON IL D. LGS. 222-2016, CHE HA MODIFICATO LA LEGGE 241-1990

AL TERMINE DEI LAVORI PER PERMESSO DI COSTRUIRE O SCIA VA DEPOSITATA LA **DOMANDA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'**, **ORA SOSTITUITA CON LA SEGNALAZIONE DI AGIBILITA'**

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 (QUINDI CHE NON SONO INTERVENTI LIBERI, PERMESSI DI COSTRUIRE - PdC - O SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' - SCIA), sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI - **CIL**), fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio ...

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la **sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 24. Agibilità

(regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1 – SOLO PER FARVI MISURARE UN PO' LA COMPLESSITA' DELLA NORMATIVA .. E NON SONO RICHIAMATE TUTTE)

1. 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, 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.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464**.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) **singoli edifici o singole porzioni della costruzione**, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) **singole unità immobiliari**, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Art. 29 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori **non è responsabile** qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni. 3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

**QUESTA PRIMA PARTE DEL DPR 380-2001 TRATTA I TITOLI EDILIZI E
LE PROCEDURE PER OTTENERLI.
QUESTA PARTE E' STATA RIPRESA, PER LA REGIONE EMILIA-
ROMAGNA, DALLA LEGGE REGIONALE 15-2013.**

OGGI POSSO PRESENTARE UN CONDONO/SANATORIA?

LA SECONDA PARTE DEFINISCE LE PROCEDURE DI SANATORIA
(CASISTICHE E PROCEDURE) ED E' STATA TRASPOSTA DALLA
NORMATIVA REGIONALE NELLA LR 23-2004

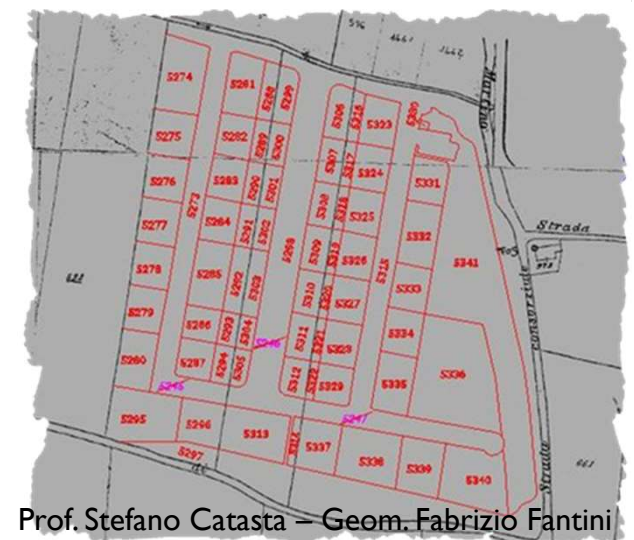
Art. 30 - Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati ... nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti ...

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto terreni **sono nulli** se agli atti stessi non sia allegato il **certificato di destinazione urbanistica** contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ed ha validità per un anno dalla data di rilascio

5. I **frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio** se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato **depositato presso il comune**.



Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, **il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.** L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

ATTENZIONE: C'E' LA DENUNCIA PENALE !!!

Prof. Stefano Catasta – Geom. Fabrizio Fantini



Norme simili sono contenute negli artt. 33 (ristrutturazione in assenza di permesso o in totale difformità), 34 (interventi in parziale difformità dal Permesso di Costruire), 37 (Interventi in assenza o difformità di SCIA) e 38 (interventi eseguiti in base a permesso annullato) e prevedono il ripristino della situazione precedente ed una sanzione, da valutare caso per caso.

Le sanzioni, quando non sono valutate in base all'importo degli oneri, possono andare da € 516 a 10.300 circa

ATTENZIONE: L'ESECUZIONE DI OPERE STRUTTURALI SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE COMPORTA UNA DENUNCIA PENALE ED UNA SANZIONE DI € 10.000,00

ATTENZIONE: L'ESECUZIONE DI OPERE SU IMMOBILI VINCOLATI O IN AREE DI TUTELA (ES: IMMOBILE IN ZONA EX GALASSO – FASCIA DI RISPETTO DI METRI 150 SU OGNI LATO DEI CORSI D'ACQUA) COMPORTA UNA DENUNCIA PENALE ED UNA SANZIONE PARI ALMENO AL DOPPIO DEL VALORE DELLE OPERE REALIZZATE

Art. 36 - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria **se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

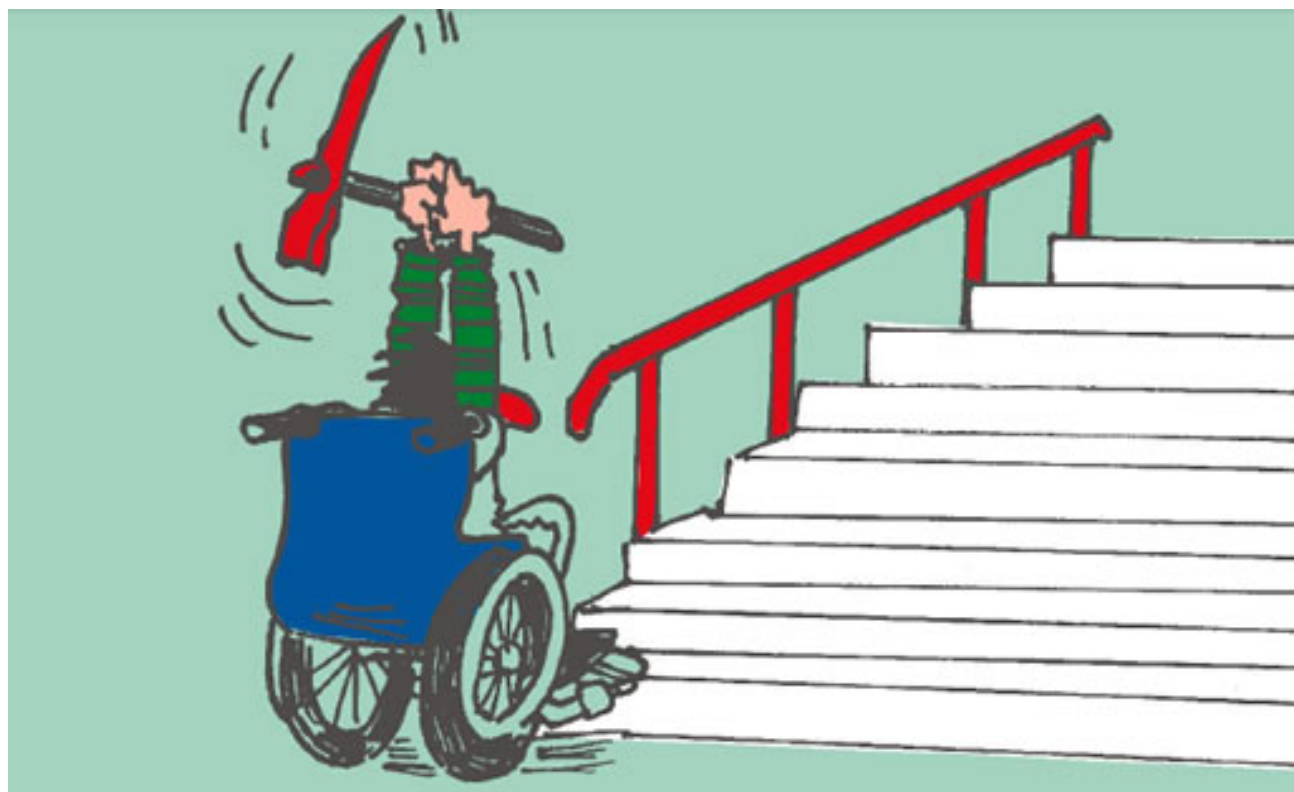
GLI ARTICOLI DA 52 A 66 RIGUARDANO LA PROGETTAZIONE STRUTTURALE DELLE **OPERE IN MURATURA, CEMENTO ARMATO, ACCIAIO** E LA DENUNCIA DELLE OPERE ESEGUITE IN CEMENTO ARMATO NORMALE O PRECOMPRESSO ED IN ACCIAIO. L'ARTICOLO 67 TRATTA IL COLLAUDO STATICO DELLE OPERE (che può essere eseguito solo da laureato che esercita la professione da almeno 10 anni e che non ha partecipato alla progettazione o costruzione dell'opera)

Gli articoli successivi fino all'art. 76 parlano della vigilanza, controllo e sanzioni per gli interventi strutturali

NEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA SONO CONFLUITE QUINDI LE NORME SULLA PROGETTAZIONE DELLE STRUTTURE E SULLA DENUNCIA DELLE OPERE IN CEMENTO ARMATO, CONTENUTE IN PRECEDENZA IN TESTI AUTONOMI

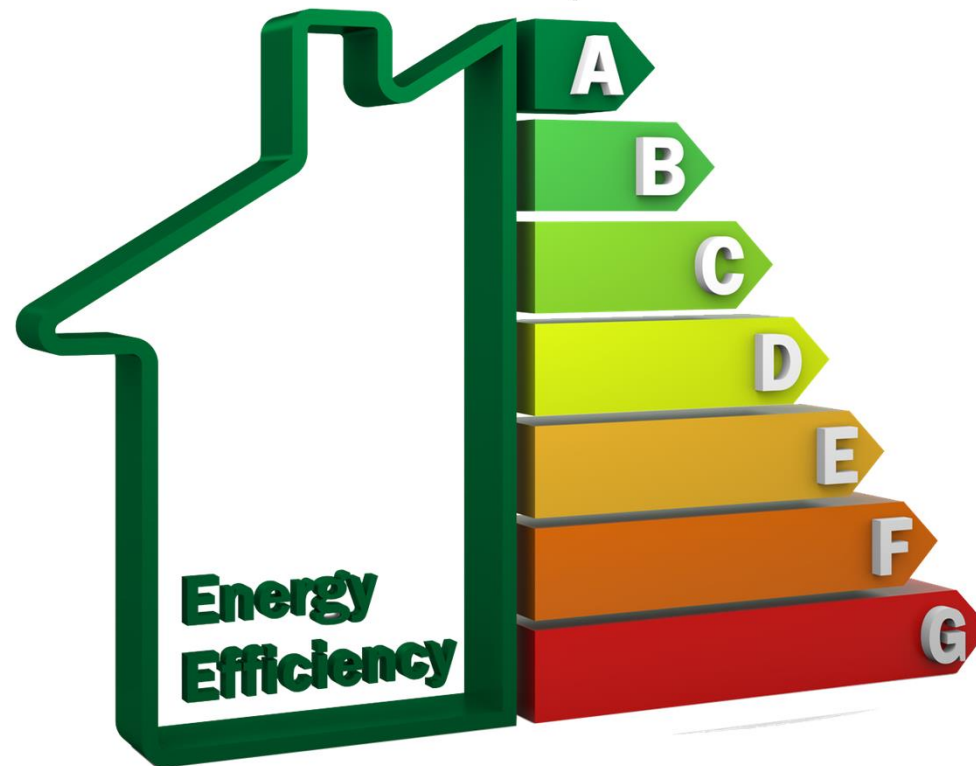
IL CAPO TERZO (dall'articolo 77 all'82) parla delle disposizioni per favorire il **superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, facendo espresso rimando al DPR 236/1989 (decreto attuativo della Legge 13/1989).
IN QUESTO CASO IL LEGISLATORE NON HA ELIMINATO IL VECCHIO TESTO MA LO HA RICHIAMATO**

L'art. 137, che elenca le norme che rimangono in vigore, cita espressamente la Legge 13/1989



IL CAPO 4 RIGUARDA LE COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE, dall'articolo 83 al 106

Gli articoli successivi trattano le
norme per la sicurezza negli impianti (articoli 107-121)
ed il
contenimento del consumo di energia negli edifici (articoli 122-
135 bis)



SI CHIUDE CON LE DISPOSIZIONI FINALI



GRAZIE PER LA PAZIENZA

