

COME SCEGLIERE LA PROCEDURA EDILIZIA CORRETTA

Per facilitare l'individuazione del procedimento più appropriato si forniscono di seguito alcune indicazioni di carattere generale, sottolineando che con l'entrata in vigore del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" - T.U.E. e s.m.i., L. 73/2010, art. 49 L. 122/2011 la materia è stata semplificata con le seguenti possibilità:

- attività edilizia libera
- comunicazione inizio lavori (C.I.L.);
- comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L. ASS.)
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)
- permesso di costruire (P.d.C)

L'art. 49 della Legge n. 122/2010 ha sostituito la Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A., con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali di cui dovrà essere avanzata apposita istanza di autorizzazione/nulla-osta, con la relativa documentazione.

Attività edilizia libera

(art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. recentemente modificato dall'art. 5 del D.L. 25.03.2010 n. 40)

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (riparazione, pulitura e tinteggiatura degli infissi esterni; sostituzione dei serramenti purché siano costruiti con la medesima foggia e con gli stessi materiali ovvero ripristinando i caratteri originari più significativi tra quelli storicamente consolidati, riparazione e tinteggiatura degli intonaci e degli altri elementi esterni dei fabbricati, riparazione dei tetti, senza la sostituzione della qualità del materiale di copertura, ma compresa la sostituzione della piccola orditura; riparazione e sostituzione di gronde e pluviali, riparazione di pavimentazioni, gradinate e altre sistemazioni esterne)
- 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
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola

Comunicazione Inizio Lavori

(art. 6 c. 2 lett. b), c) d) e) del D.P.R.06.06.2001 n. 380 e s.m.i. come modificato dalla L. 73 del 22.05.2010)

I seguenti interventi possono essere realizzati con semplice comunicazione di inizio dei lavori:

- opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 gg;
- le opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale
- i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al D.M.LLPP 2 aprile 1968 n. 1444 l'installazione di singolo impianto fotovoltaico a servizio di edificio residenziale (art. 11 D.Lgs 30.05.2008 n. 115) è soggette a comunicazione preventiva al Comune; per maggiori informazioni e modulistica si rimanda alla specifica sezione)
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

(art. 6 c. 2 lett. a) del D.P.R.06.06.2001 n. 380 e s.m.i. come modificato dalla L. 73 del 22.05.2010)

I seguenti interventi possono essere realizzati con la comunicazione di inizio lavori asseverata da un professionista:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sempre che non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici

Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A (ex D.I.A.)

(art. 22 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

Sono realizzabili mediante S.C.I.A. gli interventi non riconducibili alla tipologia di permesso di costruire e/o edilizia libera.

1. Opere realizzabili mediante S.C.I.A.:

- interventi di ristrutturazione che portino a 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. A discrezione del progettista tale intervento può essere realizzato anche tramite permesso di costruire;
- 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

2. Sono anche realizzabili mediante S.C.I.A. le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia
- non alterano la sagoma dell'edificio
- non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

N.B. La realizzazione degli interventi di cui al punto 1) che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Permesso di costruire (P.d.C)

(art. 10 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

Sono subordinati a permesso di costruire:

- gli interventi di nuova costruzione:
 - costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati,
 - ampliamento di manufatti esistenti all'esterno della sagoma esistente,
 - opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 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;

- pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- depositi di merci o di materiali, impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica volti 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.
- 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;
- gli interventi in applicazione della Legge regionale n. 21/98 (Recupero sottotetti)
- gli interventi in applicazione della Legge regionale n. 9/03 (Recupero rustici)
- gli interventi in applicazione della L.R. 20/09 e della L.R. 1/11 (Piano casa)

I permessi di costruire si dividono inoltre in onerosi e gratuiti che per semplicità di gestione sono stati a loro volta suddivisi nelle seguenti sottocategorie:

- **permessi di costruire onerosi**
 - nuove costruzioni
 - ampliamenti
 - ristrutturazioni e cambio di destinazione d'uso
 - recupero sottotetti L.R. 21/98
 - recupero rustici L.R. 9/03
 - interventi L.R. 20/09 e L.R. 1/11;
 - restauro e cambio di destinazione d'uso
 - varianti a permessi di costruire

- **permessi di costruire gratuiti**
 - ristrutturazioni di edifici unifamigliari;
 - ampliamenti nel 20% di unifamigliari permessi dal P.R.G.C.
 - opere di urbanizzazione
 - realizzazione di fabbricati agricoli;
 - varianti e opere minori;
 - realizzazione di autorimesse pertinenziali.